

杭州盛元房地产开发有限公司

2018-2019 年度审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—89 页

审 计 报 告

天健审〔2020〕573号

杭州盛元房地产开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了杭州盛元房地产开发有限公司（以下简称盛元房产公司）财务报表，包括2018年12月31日、2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度、2019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，公允反映了盛元房产公司2018年12月31日、2019年12月31日的合并及母公司财务状况，2018年度、2019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，我们独立于盛元房产公司，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2019年度、2018年度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）股东资金拆借利息计提准确性

1. 事项描述

相关会计年度：2019 年度、2018 年度

相关信息披露详见财务报表附注九（二）3。

2019 年度，盛元房产公司向其股东浙江荣盛控股集团有限公司（以下简称荣盛控股公司）和三元控股集团有限公司（以下简称三元控股公司）拆入资金 52,829.23 万元，归还资金 60,000.00 万元，计提资金占用费 3,805.11 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，应付股东资金拆借余额 72,466.84 万元。

2018 年度，盛元房产公司向荣盛控股公司和三元控股公司拆入资金 107,000.00 万元，归还资金 242,400.00 万元，计提资金占用费 4,135.35 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，应付股东资金拆借余额 75,832.49 万元。

上述资金拆借金额较大，对盛元房产公司的影响重大，我们将股东资金拆借利息计提准确性确认为关键审计事项。

2. 审计应对

（1）了解与资金拆借相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）获取并核对与股东资金拆借的相关协议和结算资料；

（3）获取与股东资金往来明细账，并与银行流水进行核对；

（4）重新计算公司计提的资金拆借利息，并将我们的计算结果与公司所记录的金额进行比较；

（5）向股东就资金拆借金额和利息计算金额进行函证。

（二）存货可变现净值的估计

1. 事项描述

相关会计年度：2019 年度、2018 年度

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）及五（一）5。

截至 2019 年 12 月 31 日，盛元房产公司财务报表所示存货项目账面余额为人民币 34,016.33 万元，账面价值为人民币 34,016.33 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，盛元房产公司财务报表所示存货项目账面余额为人民币 38,780.08 万元，账面价值为人民币 38,780.08 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。盛元房产公司管理层（以下简称管理层）在考虑持有存货目的的基础上，根据相同或类似产品的市场售价等确定估计售价，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

(1) 了解与存货减值相关的内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 逐项复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、期后情况、市场信息等进行比较；

(3) 结合取得的监理报告对主要存货项目进行实地观察，检查并复核了项目实际发生的开发成本，评价管理层对存货项目开发至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

(4) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(5) 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。

(三) 股权转让投资收益的确认

1. 事项描述

相关会计年度：2018 年度

相关信息披露详见财务报表附注九（二）6。

2018 年度，盛元房产公司将其持有的大连逸盛元置业有限公司 50%的股权以 10,000.00 万元的价格转让给荣盛控股公司。盛元房产公司在财务报表中确认了 20,636.32 万元的股权转让投资收益。上述投资收益金额较大，对盛元房产公司的影响重大，我们将股权转让投资收益确认为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 获取并检查了股权转让相关的股东会决议、董事会决议和《股权转让协议》;

(2) 检查了股权转让后工商变更的相关资料;

(3) 检查了股权转让款支付相关的银行单据;

(4) 获取相关资产评估报告, 比较评估价值与转让价格是否存在较大差异, 确认关联交易价格的公允性;

(5) 重新计算公司投资收益的金额, 并将我们的计算结果与公司所记录的金额进行比较。

四、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, 管理层负责评估盛元房产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。

盛元房产公司治理层 (以下简称治理层) 负责监督盛元房产公司的财务报告过程。

五、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，就可能导致对盛元房产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盛元房产公司不能持续经营。

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

(六) 就盛元房产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 2019 年度、2018 年度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）

陈志维



中国注册会计师：

陈琦



二〇二〇年四月七日

合并资产负债表

2019年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：杭州盛元房地产开发有限公司

资产	注释	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		20,183,596.21	104,039,276.72	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
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	2	6,612,607.23	5,997,072.09	应付账款	11	14,610,507.59	15,861,920.69
应收款项融资				预收款项	12	23,693,808.05	27,371,230.06
预付款项				合同负债			
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	3	788,028,427.97	793,743,070.03	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	13	4,514,678.59	5,072,748.59
存货	4	340,163,318.99	387,800,796.88	应交税费	14	138,959,916.02	121,506,370.34
合同资产				其他应付款	15	1,108,804,269.06	1,138,434,959.47
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	5	2,910,169.02	1,345,540.23	持有待售负债			
流动资产合计		1,160,898,119.42	1,292,925,755.95	一年内到期的非流动负债	16	40,000,000.00	35,000,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		1,330,583,179.31	1,343,247,229.15
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	17	373,179,364.59	412,500,000.00
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债	10	15,063,461.98	20,539,824.48
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		388,242,826.57	433,039,824.48
				负债合计		1,718,826,005.88	1,776,287,053.63
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
发放贷款和垫款				实收资本(或股本)	18	127,624,300.00	127,624,300.00
债权投资				其他权益工具			
可供出售金融资产				其中：优先股			
其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				资本公积	19	472,375,700.00	472,375,700.00
长期应收款				减：库存股			
长期股权投资	6	1,283,309,275.74	926,546,037.88	其他综合收益			
其他权益工具投资				专项储备			
其他非流动金融资产				盈余公积	20	31,184,331.71	22,846,572.08
投资性房地产	7	738,279,518.47	692,485,682.00	一般风险准备			
固定资产	8	15,565,720.34	16,409,342.32	未分配利润	21	911,309,831.04	583,788,003.26
在建工程				归属于母公司所有者权益合计		1,542,494,162.75	1,206,634,575.34
生产性生物资产				少数股东权益			
油气资产				所有者权益合计		1,542,494,162.75	1,206,634,575.34
使用权资产				负债和所有者权益总计		3,261,320,168.63	2,982,921,628.97
无形资产							
开发支出							
商誉							
长期待摊费用	9	6,269,651.27	2,003,742.42				
递延所得税资产	10	56,997,883.39	52,551,068.40				
其他非流动资产							
非流动资产合计		2,100,422,049.21	1,689,995,873.02				
资产总计		3,261,320,168.63	2,982,921,628.97				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

张明才





母 公 司 资 产 负 债 表

2019年12月31日

会企01表
单位:人民币元

编制单位:杭州盛元房地产开发有限公司

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		4,404,054.30	99,355,803.92	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
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	5,927,783.00	5,997,072.09	应付账款		14,059,010.25	15,310,423.35
应收款项融资				预收款项		20,631,852.13	24,984,853.14
预付款项				合同负债			
其他应收款	2	788,028,427.97	793,743,070.03	应付职工薪酬		4,514,678.59	5,072,748.59
存货		321,030,305.80	363,721,421.65	应交税费		127,770,707.93	112,915,069.32
合同资产				其他应付款		1,239,546,772.81	1,257,879,056.22
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		40,000,000.00	35,000,000.00
其他流动资产		2,683,502.06	1,197,281.53	其他流动负债			
流动资产合计		1,132,074,973.13	1,264,014,649.22	流动负债合计		1,446,523,021.71	1,451,162,150.62
非流动资产:				非流动负债:			
债权投资				长期借款		373,179,364.59	412,500,000.00
可供出售金融资产				应付债券			
其他债权投资				其中: 优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资	3	1,327,036,574.58	970,273,336.72	长期应付款			
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产		700,618,718.90	652,356,243.71	递延收益			
固定资产		15,527,107.49	16,370,729.47	递延所得税负债		11,949,158.99	16,513,050.68
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		385,128,523.58	429,013,050.68
油气资产				负债合计		1,831,651,545.29	1,880,175,201.30
使用权资产				所有者权益(或股东权益):			
无形资产				实收资本(或股本)		127,624,300.00	127,624,300.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中: 优先股			
长期待摊费用		6,269,651.27	2,003,742.42	永续债			
递延所得税资产		40,448,345.57	28,208,323.27	资本公积		472,375,700.00	472,375,700.00
其他非流动资产				减: 库存股			
非流动资产合计		2,089,900,397.81	1,669,212,375.59	其他综合收益			
资产总计		3,221,975,370.94	2,933,227,024.81	专项储备			
				盈余公积		63,812,150.00	55,474,390.37
				未分配利润		726,511,675.65	397,577,433.14
				所有者权益合计		1,390,323,825.65	1,053,051,823.51
				负债和所有者权益总计		3,221,975,370.94	2,933,227,024.81

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

2019年度

会合02表

编制单位：杭州盛元房地产开发有限公司

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		128,491,897.39	121,468,495.24
其中：营业收入	1	128,491,897.39	121,468,495.24
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		131,288,107.29	171,578,019.42
其中：营业成本	1	73,802,596.44	77,316,393.00
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	18,557,398.91	20,754,979.63
销售费用	3	3,386,294.90	2,848,761.91
管理费用	4	13,641,712.17	16,976,748.05
研发费用			
财务费用	5	21,900,104.87	53,681,136.83
其中：利息费用		61,956,148.02	69,332,130.36
利息收入		151,846.77	557,500.68
加：其他收益	6		50,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	7	338,420,751.51	300,063,655.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		338,420,751.51	93,630,694.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8	-3,272,414.71	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	9		3,916,498.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	-102.50	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		332,352,024.40	253,920,629.99
加：营业外收入	11	2,879,604.85	5,341,103.30
减：营业外支出	12	32,117.88	259,793.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		335,199,511.37	259,001,939.56
减：所得税费用	13	-660,076.04	7,611,183.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		335,859,587.41	251,390,756.09
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		335,859,587.41	52,955,326.43
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			198,435,429.66
（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）		335,859,587.41	255,221,538.18
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			-3,830,782.09
六、其他综合收益的税后净额			
归属于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. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 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		335,859,587.41	251,390,756.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		335,859,587.41	255,221,538.18
归属于少数股东的综合收益总额			-3,830,782.09
八、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：



母公司利润表

2019年度

会企02表

编制单位：杭州盛元房地产开发有限公司

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	110,471,062.01	91,042,393.88
减：营业成本	1	66,387,595.68	54,871,797.61
税金及附加		17,167,351.77	12,895,967.43
销售费用		3,094,073.00	2,544,316.59
管理费用		13,336,833.28	15,291,795.30
研发费用			
财务费用		53,099,209.19	61,383,375.11
其中：利息费用		61,956,148.02	67,032,261.19
利息收入		138,588.78	512,676.92
加：其他收益			50,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2	369,611,797.04	106,272,905.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		369,611,797.04	106,272,905.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,236,371.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			3,368,076.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-102.50	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		323,761,322.30	53,746,123.63
加：营业外收入		2,879,604.85	5,341,103.30
减：营业外支出		32,117.88	254,793.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		326,608,809.27	58,832,433.20
减：所得税费用		-10,663,192.87	4,088,529.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		337,272,002.14	54,743,903.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		337,272,002.14	54,743,903.67
（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. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		337,272,002.14	54,743,903.67
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：

Handwritten signature of the legal representative.

Handwritten signature of the accounting officer.



合并现金流量表

2019年度

会合03表

单位：人民币元

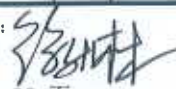
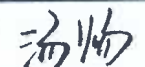
编制单位：杭州盛元房地产开发有限公司

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		130,399,838.57	124,436,529.02
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	10,676,476.09	18,820,798.67
经营活动现金流入小计		141,076,314.66	143,257,327.69
购买商品、接受劳务支付的现金		23,463,041.25	18,263,840.54
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			
拆出资金净增加额			
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		7,824,502.18	9,995,894.44
支付的各项税费		16,906,891.16	28,467,013.83
支付其他与经营活动有关的现金	2	14,722,908.25	18,398,515.82
经营活动现金流出小计		62,917,342.84	75,125,264.63
经营活动产生的现金流量净额		78,158,971.82	68,132,063.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,848,559.18	405,516,170.24
取得投资收益收到的现金			23,694,725.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		90.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			90,861,103.11
收到其他与投资活动有关的现金	3	602,086,826.93	1,756,228,556.29
投资活动现金流入小计		614,935,476.11	2,276,300,555.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		56,146,757.26	602,023.48
投资支付的现金			9,850,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4	591,200,000.00	1,363,000,000.00
投资活动现金流出小计		647,346,757.26	1,373,452,023.48
投资活动产生的现金流量净额		-32,411,281.15	902,848,531.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	543,292,273.07	1,110,000,000.00
筹资活动现金流入小计		543,292,273.07	1,610,000,000.00
偿还债务支付的现金		35,000,000.00	32,356,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,895,644.25	25,727,189.39
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	611,000,000.00	2,484,000,000.00
筹资活动现金流出小计		669,895,644.25	2,542,083,689.39
筹资活动产生的现金流量净额		-126,603,371.18	-932,083,689.39
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		-80,855,680.51	38,896,905.55
加：期初现金及现金等价物余额		104,039,276.72	65,142,371.17
六、期末现金及现金等价物余额		23,183,596.21	104,039,276.72

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

2019年度

会企03表

编制单位：杭州盛元房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	111,571,855.70	91,315,416.02
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,061,625.10	17,753,695.14
经营活动现金流入小计	120,633,480.80	109,069,111.16
购买商品、接受劳务支付的现金	23,463,041.25	9,701,208.36
支付给职工以及为职工支付的现金	7,824,502.18	8,248,724.88
支付的各项税费	14,061,526.40	16,637,773.50
支付其他与经营活动有关的现金	14,120,608.26	16,706,968.11
经营活动现金流出小计	59,469,678.09	51,294,674.85
经营活动产生的现金流量净额	61,163,802.71	57,774,436.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,848,559.18	489,196,170.24
取得投资收益收到的现金		23,625,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	90.00	
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	602,086,826.93	1,756,228,556.29
投资活动现金流入小计	614,935,476.11	2,269,049,726.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,146,757.26	602,023.48
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	591,200,000.00	1,363,000,000.00
投资活动现金流出小计	647,346,757.26	1,363,602,023.48
投资活动产生的现金流量净额	-32,411,281.15	905,447,703.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		500,000,000.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	556,192,273.07	1,123,000,000.00
筹资活动现金流入小计	556,192,273.07	1,623,000,000.00
偿还债务支付的现金	35,000,000.00	32,356,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,895,644.25	25,727,189.39
支付其他与筹资活动有关的现金	611,000,000.00	2,484,000,000.00
筹资活动现金流出小计	669,895,644.25	2,542,083,689.39
筹资活动产生的现金流量净额	-113,703,371.18	-919,083,689.39
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	-84,950,849.62	44,138,449.97
加：期初现金及现金等价物余额	99,355,803.92	55,217,353.95
六、期末现金及现金等价物余额	14,404,954.30	99,355,803.92

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天健会计师事务所(普通合伙)
审核之章

合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：杭州成元药业集团股份有限公司
单位：人民币元

项目	杭州成元药业集团股份有限公司				杭州成元药业集团股份有限公司				杭州成元药业集团股份有限公司				所有者权益合计
	股本	其他综合收益	专项储备	少数股东权益	股本	其他综合收益	专项储备	少数股东权益	股本	其他综合收益	专项储备	少数股东权益	
一、上年年末余额	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,286,454,274.30	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,286,454,274.30	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,286,454,274.30	1,286,454,274.30
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	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,286,454,274.30	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,286,454,274.30	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,286,454,274.30	1,286,454,274.30
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(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.盈余公积弥补以前年度亏损													
5.其他综合收益结转资本公积													
6.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,301,414,102.70	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,301,414,102.70	472,375,700.00	127,404,300.00	12,966,512.00	1,301,414,102.70	1,301,414,102.70

会计机构负责人：刘瑞

主管会计工作负责人：张瑞

第 13 页 共 89 页

张瑞

母公司所有者权益变动表

2019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 优先 股	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	专项 储备	盈余公积	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 优先 股	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	专项 储备	盈余公积	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 股	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	专项 储备	盈余公积	所有者权益合计
一、上年年末余额	177,624,300.00			472,375,700.00		55,474,390.37	397,577,433.14	1,053,051,823.51	100,000,000.00								498,307,919.84	100,000,000.00							498,307,919.84
加：会计政策变更																									
前期差错更正																									
其他																									
二、本年年初余额	177,624,300.00			472,375,700.00		55,474,390.37	397,577,433.14	1,053,051,823.51	100,000,000.00								498,307,919.84	100,000,000.00							498,307,919.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						8,337,759.63	8,337,759.63	337,873,029.14	27,624,300.00								48,269,511.31	5,474,390.37							48,269,511.31
（一）综合收益总额							337,873,029.14	337,873,029.14	27,624,300.00								48,269,511.31	5,474,390.37							48,269,511.31
（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						8,337,759.63	-8,337,759.63																		
1. 提取盈余公积						8,337,759.63	-8,337,759.63																		
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. 其他综合收益结转留存收益																									
6. 其他																									
（五）专项储备																									
1. 本期提取																									
2. 本期使用																									
（六）其他																									
四、本期期末余额	177,624,300.00			472,375,700.00		63,812,150.00	726,511,675.65	1,390,923,852.65	127,624,300.00								472,375,700.00	55,474,390.37							1,053,051,823.51



会计机构负责人：

汤怡

主管会计工作的负责人：

李林



法定代本人

杭州盛元房地产开发有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2019年12月31日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

杭州盛元房地产开发有限公司（以下简称公司或本公司）原系由浙江荣盛化学纤维有限公司和自然人倪信才共同出资设立，于2002年9月11日在杭州市工商行政管理局萧山分局登记注册，取得注册号为330181000000497的企业法人营业执照。经历次增资和股权转让，公司现有注册资本12,762.43万元，其中浙江荣盛控股集团有限公司出资7,762.43万元，占注册资本的60.82%；三元控股集团有限公司出资5,000.00万元，占注册资本的39.18%。公司现持有统一社会信用代码为913301097429376368营业执照。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发与销售。

本财务报表业经公司执行董事批准对外报出。

本公司将杭州新盛元房地产开发有限公司（以下简称新盛元公司）、杭州盛元物业管理有限公司（以下简称盛元物业公司）和大连逸盛元置业有限公司（以下简称大连逸盛元公司）3家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六、七之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2018 年 1 月 1 日起至 2019 年 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) 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) 金融工具

1. 2019 年度

(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三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

(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

1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

2) 金融资产的后续计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

3) 金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③ 不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并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：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④ 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4) 金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

② 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；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。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) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2) 保留了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) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）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) 金融工具减值

1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入

其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
-----	---------	-------------

其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	
其他应收款——应收备用金组合	款项性质	
其他应收款——对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款组合	款项性质	
其他应收款——其他组合	款项性质	

3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

① 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

② 应收账款的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5.00
1-2年	30.00
2-3年	50.00
3年以上	100.00

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

2. 2018 年度

(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：

- A. 债务人发生严重财务困难；
- B. 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；
- C. 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；
- D. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- E. 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；
- F. 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. 2019 年度

详见本财务报表附注三(九)1(5)之说明。

2. 2018 年度

(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	占应收款项和预付款项账面余额 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; 经单独测试未发生减值的, 包括在类似信用风险特征的应收款项组合中计提坏账准备

(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

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项和预付款项具有类似信用风险特征
其他组合	应收本公司合并财务报表范围内各公司和联营企业款项具有类似信用风险特征

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合	账龄分析法
其他组合	合并范围内及联营企业往来款可收回性具有可控性, 若经减值测试后未发生减值, 则不计提坏账准备

2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	预付账款计提 比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内	5	5	5
1-2 年	30	30	30
2-3 年	50	50	50
3 年以上	100	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	有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项
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、应收股利、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

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料，在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 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) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 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，按有关开发项目的实际开发成本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) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

（1）初始计量和后续计量

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

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

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

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

（2）资产减值损失转回的会计处理

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

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买

日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

(十四) 投资性房地产

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

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

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
电子设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
运输工具	年限平均法	4-5	5	19-23.75
其他设备	年限平均法	5	5	19

(十六) 在建工程

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

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

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

(十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

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

(十九) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合

并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

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

（二十）长期待摊费用

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

（二十一）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

（二十二）预计负债

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

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

（二十三）维修基金核算方法

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

（二十四）质量保证金核算方法

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

（二十五）收入

1. 收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认： 1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方； 2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制； 3) 收入的金额能够可靠地计量； 4) 相关的经济利益很可能流入； 5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）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。

出售自用房屋：自用房屋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自用房屋实施有效控制，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。

(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，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(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。

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

(5) 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实际测定的完工进度。

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。

5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同, 与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业, 代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定, 并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时, 采用完工百分比法确认营业收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

公司主要从事房地产业务。

本公司房产收入确认的具体方法: 销售合同已在相关政府部门备案; 开发产品已经完工并验收合格; 销售款收讫或预计可收回; 按销售合同约定办妥交房手续。

(二十六) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认: (1) 公司能够满足政府补助所附的条件; (2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的, 以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断, 以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（二十七）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

（二十八）经营租赁

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

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

（二十九）分部报告

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

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

（三十）其他重要的会计政策和会计估计

终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关

联计划的一部分；

3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司终止经营的情况见本财务报表附注十二（一）之说明。

四、税项

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	[注 1]
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	[注 2]
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%

[注 1]：建筑业和房地产业简易征收率为 5%。

[注 2]：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按四级超率累进税率计缴。根据国家税务总局国税发（2010）53 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后可向税务机关申请清算。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期 末 数	期 初 数
库存现金	96,604.53	112,961.14

银行存款	23,086,991.68	103,926,315.58
合计	23,183,596.21	104,039,276.72

(2) 其他说明：根据公司与交通银行杭州萧山支行签订的《交通银行固定资产支持融资金监管协议》，抵押物经营性收入需存入专户，用途限于偿还贷款和抵押物经营管理相关支出。截至2019年12月31日，银行存款中资金监管账户金额为3,030,834.82元。

2. 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(%)	
单项计提坏账准备	1,946,666.67	20.19	1,946,666.67	100.00	
按组合计提坏账准备	7,692,750.03	79.81	1,080,142.80	14.04	6,612,607.23
合计	9,639,416.70	100.00	3,026,809.47	31.40	6,612,607.23

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	1,946,666.67	21.19	1,946,666.67	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	7,241,355.13	78.81	1,244,283.04	17.18	5,997,072.09
合计	9,188,021.80	100.00	3,190,949.71	34.73	5,997,072.09

2) 单项计提坏账准备的应收账款

① 2019年12月31日

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州凤凰金瑞文化传媒有限公司	1,946,666.67	1,946,666.67	100.00	预计款项不能收回
小计	1,946,666.67	1,946,666.67	100.00	

② 2018年12月31日

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州凤凰金瑞文化传媒有限公司	1,946,666.67	1,946,666.67	100.00	预计款项不能收回
小计	1,946,666.67	1,946,666.67	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

① 2019年12月31日

账龄组合中, 采用账龄损失率对照表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	5,409,128.83	270,456.44	5.00
1-2年	1,660,621.20	498,186.36	30.00
2-3年	623,000.00	311,500.00	50.00
小计	7,692,750.03	1,080,142.80	14.04

② 2018年12月31日

A. 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	4,066,686.96	203,334.35	5.00
1-2年	2,731,926.97	819,578.09	30.00
2-3年	442,741.20	221,370.60	50.00
小计	7,241,355.13	1,244,283.04	17.18

确定组合依据的说明: 相同账龄的款项具有相同信用风险特征。

(2) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

① 2019年度

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,946,666.67							1,946,666.67
按组合计提坏账准备	1,244,283.04	-164,140.24						1,080,142.80
小计	3,190,949.71	-164,140.24						3,026,809.47

② 2018年度

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	2,546,666.67				600,000.00			1,946,666.67
按组合计提坏账准备	1,782,330.69	-536,672.65					1,375.00	1,244,283.04

小 计	4,328,997.36	-536,672.65			600,000.00		1,375.00	3,190,949.71
-----	--------------	-------------	--	--	------------	--	----------	--------------

[注]：其他系合并范围变更减少坏账准备 1,375.00 元。

2) 报告期重要的坏账准备收回或转回情况

2018 年度

单位名称	收回或转回金额	收回方式
杭州凤凰金瑞文化传媒有限公司	600,000.00	银行转账
小 计	600,000.00	

(3) 应收账款金额前 5 名情况

1) 2019 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
舟山海洋综合开发投资有限公司	2,127,175.33	22.07	106,358.77
杭州凤凰金瑞文化传媒有限公司	1,946,666.67	20.19	1,946,666.67
杭州萧山全聚德餐饮管理有限公司	1,157,331.64	12.01	251,714.24
浙江逸昕化纤有限公司	750,550.71	7.79	37,527.54
杭州智慧谷商业管理有限公司	720,867.61	7.48	36,043.38
小 计	6,702,591.96	69.54	2,378,310.60

2) 2018 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
杭州凤凰金瑞文化传媒有限公司	1,946,666.67	21.19	1,946,666.67
杭州萧山全聚德餐饮管理有限公司	1,318,821.74	14.35	339,785.95
浙江逸昕化纤有限公司	629,341.73	6.85	31,467.09
杭州童福科技有限公司	559,166.94	6.09	132,669.49
浙江荣通化纤新材料有限公司	456,023.21	4.96	22,801.16
小 计	4,910,020.29	53.44	2,473,390.36

3. 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(%)	
按组合计提坏账准备	803,511,113.79	100.00	15,482,685.82	1.93	788,028,427.97
其中：其他应收款	803,511,113.79	100.00	15,482,685.82	1.93	788,028,427.97
合计	803,511,113.79	100.00	15,482,685.82	1.93	788,028,427.97

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	805,789,200.90	100.00	12,046,130.87	1.49	793,743,070.03
合计	805,789,200.90	100.00	12,046,130.87	1.49	793,743,070.03

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

① 2019年12月31日

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款组合	788,020,841.65		
应收押金保证金组合	10,470,149.99	10,470,149.99	100.00
其他组合	5,020,122.15	5,012,535.83	99.85
小计	803,511,113.79	15,482,685.82	1.93

② 2018年12月31日

A. 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	20,297.50	1,014.88	5.00
2-3年	7,121,848.10	3,560,924.05	50.00
3年以上	8,484,191.94	8,484,191.94	100.00
小计	15,626,337.54	12,046,130.87	77.09

确定组合依据的说明：相同账龄的应收款项具有相同信用风险特征。

B. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方往来组合	790,162,863.36		
小 计	790,162,863.36		

确定组合依据的说明：联营企业往来款可收回性具有可控性，经减值测试后未发生减值。

(2) 坏账准备变动情况

1) 2019 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余 额	1,014.88		12,045,115.99	12,046,130.87
2019 年 1 月 1 日余 额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-615.60		3,437,170.55	3,436,554.95
期末数	399.28		15,482,286.54	15,482,685.82

2) 2018 年度

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他[注]	
其他应收款	23,609,325.11	-2,781,219.58					8,781,974.66	12,046,130.87
小 计	23,609,325.11	-2,781,219.58					8,781,974.66	12,046,130.87

[注]：其他系合并范围变更减少坏账准备 8,781,974.66 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
对联营、合营企业按公司持股比例提 供除注册资本外的项目投入款	788,020,841.65	790,162,863.36
押金保证金	10,470,149.99	10,465,149.99
其他	5,020,122.15	5,161,187.55

合 计	803,511,113.79	805,789,200.90
-----	----------------	----------------

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

1) 2019 年 12 月 31 日

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
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	拆借款	689,276,036.43	[注 1]	85.78	
温州银和房地产有限公司	拆借款	98,744,805.22	1-2 年	12.29	
杭州高新区(滨江)房产管理中心	押金保证金	5,332,116.34	3 年以上	0.66	5,332,116.34
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	押金保证金	5,128,033.65	3 年以上	0.64	5,128,033.65
物业维修基金	其他	4,549,094.00	3 年以上	0.57	4,549,094.00
小 计		803,030,085.64		99.94	15,009,243.99

[注 1]: 其中账龄 1 年以内 591,200,000.00 元, 账龄 1-2 年 98,076,036.43 元。

2) 2018 年 12 月 31 日

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
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	拆借款	408,076,036.43	[注 1]	50.64	
温州银和房地产有限公司	拆借款	365,509,100.00	[注 2]	45.36	
杭州华瑞双元房地产有限公司	拆借款	16,577,726.93	[注 3]	2.06	
杭州高新区(滨江)房产管理中心	押金保证金	5,332,116.34	3 年以上	0.66	5,332,116.34
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	押金保证金	5,128,033.65	[注 4]	0.64	3,908,312.10
小 计		800,623,013.35		99.36	9,240,428.44

[注 1]: 其中账龄 1 年以内 270,000,000.00 元, 账龄 3 年以上 138,076,036.43 元。

[注 2]: 其中账龄 1 年以内 133,000,000.00 元, 账龄 1-2 年 232,509,100.00 元。

[注 3]: 其中账龄 1-2 年 8,977,375.00 元, 账龄 2-3 年 7,630.82 元, 账龄 3 年以上 7,592,721.11 元。

[注 4]: 其中账龄 2-3 年 2,439,443.10 元, 账龄 3 年以上 2,688,590.55 元。

4. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	203,967,438.01		203,967,438.01	203,967,438.01		203,967,438.01
开发产品	136,195,880.98		136,195,880.98	183,833,358.87		183,833,358.87
合 计	340,163,318.99		340,163,318.99	387,800,796.88		387,800,796.88

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

2018 年度

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	合并范围减少	
开发成本	125,178,025.13				125,178,025.13	
开发产品	7,616,669.41			618,998.00	6,997,671.41	
小 计	132,794,694.54			618,998.00	132,175,696.54	

2) 确定可变现净值的具体依据、报告期转回或转销存货跌价准备的原因

2018 年度

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转销存货跌价准备的原因
开发产品—逸盛元·天都城一期(住宅)	根据该项目接近资产负债表日的销售单价,减去估计的销售费用和相关税费后的金额作为可变现净值	本期销售部分库存商品,对应存货跌价准备予以转销

(3) 其他说明

1) 存货期末余额中借款费用资本化金额 20,959,639.71 元。

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	(预计)竣工时间	(预计)总投资	期末数	期初数
东方蓝亭	[注]	[注]	[注]	203,967,438.01	203,967,438.01
小 计				203,967,438.01	203,967,438.01

[注]: 该房地产开发项目尚在开发前期阶段,期末余额主要系支付的土地出让金、土地测绘费、规划设计费等前期开发成本。

3) 存货——开发产品

① 2019 年度

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
绅 园	2006 年 12 月	9,880,641.01		2,286,955.52	7,593,685.49

蓝爵国际(住宅)	2012年10月	29,043,352.14		23,676,768.09	5,366,584.05
蓝爵国际(写字楼)	2015年1月	120,079,998.62		40,968,205.95	79,111,792.67
盛元慧谷	2008年6月	24,829,367.10		4,976,209.16	19,853,157.94
华瑞晴庐[注]	2015年12月		24,270,660.83		24,270,660.83
小计		183,833,358.87	24,270,660.83	71,908,138.72	136,195,880.98

[注]：联营企业杭州华瑞双元房地产有限公司于2019年6月注销，公司购买联营企业尚未销售的开发产品。

② 2018年度

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
绅园	2006年12月	12,951,651.05		3,071,010.04	9,880,641.01
蓝爵国际(住宅)	2012年10月	36,372,600.12		7,329,247.98	29,043,352.14
蓝爵国际(写字楼)	2015年1月	217,364,765.93		97,284,767.31	120,079,998.62
逸盛元·天都城一期(住宅)[注]	2014年7月	215,187,283.24		215,187,283.24	
盛元慧谷	2008年6月	32,834,573.14		8,005,206.04	24,829,367.10
小计		514,710,873.48		330,877,514.61	183,833,358.87

[注]：公司于2018年3月将持有的大连逸盛元置业有限公司50%的股权转让给母公司浙江荣盛控股集团有限公司，转让后不再纳入合并范围。

5. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴增值税	2,192,295.08	773,932.86
预缴房产税	604,827.21	362,667.55
预缴城市维护建设税	65,944.00	83,187.10
预缴教育费附加	28,261.65	35,651.57
预缴地方教育附加	18,841.08	23,767.75
预缴营业税		66,333.40
合计	2,910,169.02	1,345,540.23

6. 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	1,283,309,275.74		1,283,309,275.74	926,546,037.88		926,546,037.88
合 计	1,283,309,275.74		1,283,309,275.74	926,546,037.88		926,546,037.88

(2) 明细情况

1) 2019 年度

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					
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	409,221,960.17			373,424,554.56	
杭州开元世纪置业有限公司	209,333,955.47			-2,756,017.53	
杭州华瑞双元房地产有限公司	6,963,821.57		12,848,559.18	5,884,737.61	
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	210,252,956.96			2,765,493.07	
温州银和房地产有限公司	90,773,343.71			-9,706,970.67	
小 计	926,546,037.88		12,848,559.18	369,611,797.04	

(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						
杭州滨江盛元房地产开发有限公司					782,646,514.73	
杭州开元世纪置业有限公司					206,577,937.94	
杭州华瑞双元房地产有限公司						
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司					213,018,450.03	
温州银和房地产有限公司					81,066,373.04	
小 计					1,283,309,275.74	

2) 2018 年度

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	其他综合收益

				损益	调整
联营企业					
杭州滨江盛元房地产开发 有限公司	353,721,325.25			55,500,634.92	
杭州开元世纪置业有限 公司	205,075,918.18			4,258,037.29	
杭州华瑞双元房地产有 限公司				6,963,821.57	
海南恒盛元国际旅游发 展有限公司	344,815,046.32	321,167,216.24		-22,830.08	
杭州滨江盛元海岸房地 产开发有限公司	164,628,387.14			45,624,569.82	
温州银和房地产有限公 司	96,824,671.55			-6,051,327.84	
小 计	1,165,065,348.44	321,167,216.24		106,272,905.68	

(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						
杭州滨江盛元房地产开 发有限公司					409,221,960.17	
杭州开元世纪置业有限 公司					209,333,955.47	
杭州华瑞双元房地产有 限公司					6,963,821.57	
海南恒盛元国际旅游发 展有限公司		23,625,000.00				
杭州滨江盛元海岸房地 产开发有限公司					210,252,956.96	
温州银和房地产有限公 司					90,773,343.71	
小 计		23,625,000.00			926,546,037.88	

7. 投资性房地产

(1) 2019 年度

项 目	房屋及建筑物
账面原值	
期初数	806,014,339.23
本期增加金额	105,794,104.95
1)外购	47,233,450.31

2) 存货转入	58,560,654.64
本期减少金额	22,418,543.70
1) 处置	22,418,543.70
期末数	889,389,900.48
累计折旧和累计摊销	
期初数	113,528,657.23
本期增加金额	40,276,665.41
1) 计提或摊销	40,276,665.41
本期减少金额	2,694,940.63
1) 处置	2,694,940.63
期末数	151,110,382.01
账面价值	
期末账面价值	738,279,518.47
期初账面价值	692,485,682.00

(2) 2018 年度

项 目	房屋及建筑物
账面原值	
期初数	740,083,374.43
本期增加金额	92,385,390.09
1) 存货转入	92,385,390.09
本期减少金额	26,454,425.29
1) 企业合并范围减少	20,024,500.36
2) 处置	6,429,924.93
期末数	806,014,339.23
累计折旧和累计摊销	
期初数	78,890,512.63
本期增加金额	36,278,581.78
1) 计提或摊销	36,278,581.78
本期减少金额	1,640,437.18

1) 企业合并范围减少	1,109,691.06
2) 处置	530,746.12
期末数	113,528,657.23
账面价值	
期末账面价值	692,485,682.00
期初账面价值	661,192,861.80

8. 固定资产

(1) 2019 年度

项 目	房屋及 建筑物	电子设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值					
期初数	17,875,948.20	651,021.00	2,096,435.00	157,102.75	20,780,506.95
本期增加金额		54,640.00			54,640.00
1) 购置		54,640.00			54,640.00
本期减少金额		3,850.00			3,850.00
1) 处置或报废		3,850.00			3,850.00
期末数	17,875,948.20	701,811.00	2,096,435.00	157,102.75	20,831,296.95
累计折旧					
期初数	1,698,214.02	543,543.01	1,991,613.25	137,794.35	4,371,164.63
本期增加金额	849,106.68	37,509.54		11,453.26	898,069.48
1) 计提	849,106.68	37,509.54		11,453.26	898,069.48
本期减少金额		3,657.50			3,657.50
1) 处置或报废		3,657.50			3,657.50
期末数	2,547,320.70	577,395.05	1,991,613.25	149,247.61	5,265,576.61
账面价值					
期末账面价值	15,328,627.50	124,415.95	104,821.75	7,855.14	15,565,720.34
期初账面价值	16,177,734.18	107,477.99	104,821.75	19,308.40	16,409,342.32

(2) 2018 年度

项 目	房屋及建筑物	电子设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值					
期初数	67,358,003.45	561,621.00	3,506,979.00	553,007.75	71,979,611.20
本期增加金额		89,400.00			89,400.00
1) 购置		89,400.00			89,400.00
本期减少金额	49,482,055.25		1,410,544.00	395,905.00	51,288,504.25
1) 企业合并范围减少	49,482,055.25		1,410,544.00	395,905.00	51,288,504.25
期末数	17,875,948.20	651,021.00	2,096,435.00	157,102.75	20,780,506.95
累计折旧					
期初数	8,944,547.87	507,958.81	3,112,468.96	470,120.01	13,035,095.65
本期增加金额	1,258,696.72	35,584.20	194,744.34	2,975.22	1,492,000.48
计提	1,258,696.72	35,584.20	194,744.34	2,975.22	1,492,000.48
本期减少金额	8,505,030.57		1,315,600.05	335,300.88	10,155,931.50
1) 企业合并范围减少	8,505,030.57		1,315,600.05	335,300.88	10,155,931.50
期末数	1,698,214.02	543,543.01	1,991,613.25	137,794.35	4,371,164.63
账面价值					
期末账面价值	16,177,734.18	107,477.99	104,821.75	19,308.40	16,409,342.32
期初账面价值	58,413,455.58	53,662.19	394,510.04	82,887.74	58,944,515.55

9. 长期待摊费用

(1) 2019 年度

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
办公楼装修	2,003,742.42	5,374,343.00	1,108,434.15		6,269,651.27
合 计	2,003,742.42	5,374,343.00	1,108,434.15		6,269,651.27

(2) 2018 年度

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
办公室装修	2,671,656.54		667,914.12		2,003,742.42
合 计	2,671,656.54		667,914.12		2,003,742.42

10. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	18,509,495.29	4,627,373.82	15,237,080.58	3,809,270.15
预提的土地增值税	101,430,453.90	25,357,613.48	92,615,732.85	23,153,933.21
合并财务报表未实现内部销售损益	58,496,346.32	14,624,086.58	89,702,914.96	22,425,728.74
已计提未支付费用	49,555,238.02	12,388,809.51	12,648,545.18	3,162,136.30
合 计	227,991,533.53	56,997,883.39	210,204,273.57	52,551,068.40

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
项目成本与税务差异	60,253,847.92	15,063,461.98	82,159,297.92	20,539,824.48
合 计	60,253,847.92	15,063,461.98	82,159,297.92	20,539,824.48

(3) 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		4,422,803.40
小 计		4,422,803.40

(4) 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
2023 年		4,422,803.40	
小 计		4,422,803.40	

11. 应付账款

项 目	期末数	期初数
工程款	13,344,403.19	14,837,206.19
其 他	1,266,104.40	1,024,714.50
合 计	14,610,507.59	15,861,920.69

12. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	4,024,290.00	9,214,057.00
预收租金	19,669,518.05	18,157,173.06
合 计	23,693,808.05	27,371,230.06

(2) 其他说明

预售房产收款情况

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	竣工时间	预(已)售比例(%)
蓝爵国际(住宅)	1,024,290.00	9,214,057.00	2012年12月	99.61
蓝爵国际(写字楼)	3,000,000.00		2015年1月	6.77
小 计	4,024,290.00	9,214,057.00		

13. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

1) 2019 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	5,072,748.59	7,075,932.40	7,634,002.40	4,514,678.59
离职后福利—设定提存计划		189,075.95	189,075.95	
合 计	5,072,748.59	7,265,008.35	7,823,078.35	4,514,678.59

2) 2018 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	7,388,303.25	8,731,271.07	11,046,825.73	5,072,748.59
离职后福利—设定提存计划		234,505.62	234,505.62	
合 计	7,388,303.25	8,965,776.69	11,281,331.35	5,072,748.59

(2) 短期薪酬明细情况

1) 2019 年度

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	5,072,748.59	6,699,557.22	7,257,627.22	4,514,678.59

职工福利费		104,852.00	104,852.00	
社会保险费		155,172.69	155,172.69	
其中：医疗保险费		136,917.07	136,917.07	
工伤保险费		2,607.95	2,607.95	
生育保险费		15,647.67	15,647.67	
住房公积金		98,604.00	98,604.00	
工会经费和职工教育经费		17,746.49	17,746.49	
小 计	5,072,748.59	7,075,932.40	7,634,002.40	4,514,678.59

2) 2018 年度

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	7,386,244.98	8,151,021.26	10,464,517.65	5,072,748.59
职工福利费		250,071.23	250,071.23	
社会保险费		193,786.55	193,786.55	
其中：医疗保险费		165,760.81	165,760.81	
工伤保险费		9,507.83	9,507.83	
生育保险费		18,517.91	18,517.91	
住房公积金		116,282.00	116,282.00	
工会经费和职工教育经费	2,058.27	20,110.03	22,168.30	
小 计	7,388,303.25	8,731,271.07	11,046,825.73	5,072,748.59

(3) 设定提存计划明细情况

1) 2019 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		182,556.07	182,556.07	
失业保险费		6,519.88	6,519.88	
小 计		189,075.95	189,075.95	

2) 2018 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		226,520.94	226,520.94	
失业保险费		7,984.68	7,984.68	

小 计		234,505.62	234,505.62	
-----	--	------------	------------	--

14. 应交税费

项 目	期末数	期初数
土地增值税	101,430,453.90	92,615,732.85
企业所得税	37,234,702.12	28,734,671.05
房产税	269,106.63	33,003.71
印花税	11,185.96	21,707.99
土地使用税	10,089.00	79,912.00
代扣代缴个人所得税	4,378.41	5,802.24
地方水利建设基金		6,205.16
残保金		9,335.34
合 计	138,959,916.02	121,506,370.34

15. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
押金保证金	16,089,285.32	13,882,006.60
拆借款	1,085,668,352.74	1,115,324,933.54
应付暂收款	7,046,631.00	8,558,012.38
小 计	1,108,804,269.06	1,137,764,952.52

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注十二(三)1之说明。

(2) 账龄1年以上重要的其他应付款

1) 2019年12月31日

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
浙江荣盛控股集团有限公司[注1]	106,065,154.69	与借款方协商后续借款项
三元控股集团有限公司[注2]	618,603,198.05	
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司[注3]	361,000,000.00	

小 计	1,085,668,352.74	
-----	------------------	--

[注 1]: 其中账龄 1 年以内 55,379,960.87 元, 账龄 1 年以上 50,685,193.82 元。

[注 2]: 其中账龄 1 年以内 25,963,458.32 元, 账龄 1 年以上 592,639,739.72 元。

[注 3]: 其中账龄 1 年以内 15,000,000.00 元, 账龄 1 年以上 346,000,000.00 元。

2) 2018 年 12 月 31 日

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
浙江荣盛控股集团有限公司[注 1]	50,685,193.82	与借款方协商后续借 款项
三元控股集团有限公司[注 2]	707,639,739.72	
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司[注 3]	357,000,000.00	
小 计	1,115,324,933.54	

[注 1]: 其中账龄 1 年以内 11,882,266.67 元, 账龄 1 年以上 38,802,927.15 元。

[注 2]: 其中账龄 1 年以内 29,471,250.00 元, 账龄 1 年以上 678,168,489.72 元。

[注 3]: 其中账龄 1 年以内 40,000,000.00 元, 账龄 1 年以上 317,000,000.00 元。

16. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注]
一年内到期的长期借款	40,000,000.00	35,052,406.78
合 计	40,000,000.00	35,052,406.78

[注]: 期初数与上期期末余额(2018 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注十二(三)1 之说明。

17. 长期借款

项 目	期末数	期初数期初数[注]
抵押借款	373,179,364.59	413,117,600.17
合 计	373,179,364.59	413,117,600.17

[注]: 期初数与上期期末余额(2018 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注十二(三)1 之说明。

18. 实收资本

(1) 明细情况

股东名称	2019. 12. 31	2018. 12. 31
浙江荣盛控股集团有限公司	77,624,300.00	77,624,300.00
三元控股集团有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	127,624,300.00	127,624,300.00

(2) 其他说明

2018 年度

根据公司股东大会决议和章程修正案的规定，公司增加注册资本人民币 27,624,300.00 元，均由浙江荣盛控股集团有限公司以货币出资，其中记入实收资本 27,624,300.00 元，记入资本公积 472,375,700.00 元。上述增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具了《验资报告》（天健验（2018）102 号）。公司已于 2018 年 3 月 29 日办妥工商变更登记手续。

19. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
资本溢价（股本溢价）	472,375,700.00	472,375,700.00
合计	472,375,700.00	472,375,700.00

(2) 其他说明

2018 年度

公司 2018 年 3 月溢价增资，溢价款相应增加资本公积-股本溢价 472,375,700.00 元，详见本财务报表附注五（一）18 之说明。

20. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
法定盈余公积	31,184,331.71	22,846,572.08
合计	31,184,331.71	22,846,572.08

(2) 其他说明

本期增加系根据公司章程规定，按本期母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积。

21. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	583,788,003.26	334,040,855.45
加：本期归属于母公司所有者的净利润	335,859,587.41	255,221,538.18
减：提取法定盈余公积	8,337,759.63	5,474,390.37
期末未分配利润	911,309,831.04	583,788,003.26

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	70,228,605.19	33,085,411.11	68,295,800.36	41,037,811.22
其他业务收入	58,263,292.20	40,717,185.33	53,172,694.88	36,278,581.78
合 计	128,491,897.39	73,802,596.44	121,468,495.24	77,316,393.00

(2) 公司前 5 名客户的营业收入情况

1) 2019 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人 1	22,715,580.96	17.68
自然人 2	7,525,142.86	5.86
自然人 3	7,228,349.52	5.63
简光伟	5,824,340.00	4.53
自然人 4	5,625,600.00	4.38
小 计	48,919,013.34	38.08

2) 2018 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人 5	9,068,261.90	7.47
自然人 6	8,832,786.67	7.27

自然人7	8,428,883.81	6.94
自然人8	6,523,809.52	5.37
自然人9	5,485,714.29	4.52
小计	38,339,456.19	31.57

2. 税金及附加

项目	本期数	上年同期数
房产税	6,712,467.36	6,266,712.91
土地增值税	10,459,868.27	12,853,039.98
城市维护建设税	586,278.72	436,276.14
土地使用税	211,631.00	373,253.81
教育费附加	201,267.93	186,975.48
印花税	182,013.55	510,710.99
地方教育附加	134,178.68	124,650.32
营业税	66,333.40	
车船税	3,360.00	3,360.00
合计	18,557,398.91	20,754,979.63

3. 销售费用

项目	本期数	上年同期数
代理费	1,677,970.80	1,112,379.84
职工薪酬	1,651,183.20	1,490,554.96
办公费	40,947.40	92,056.00
广告宣传费	14,672.50	129,999.61
业务招待费	1,521.00	3,078.94
折旧费		20,692.56
合计	3,386,294.90	2,848,761.91

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	5,613,825.15	7,336,247.57
物业服务费	3,282,974.39	3,585,814.58
折旧摊销费	2,009,659.61	2,139,222.04
办公费	1,170,163.87	1,188,440.16
业务招待费	588,895.40	808,186.71
中介机构服务费	347,073.75	1,358,299.96
修理费	205,107.00	369,025.80
残疾人保障金	47,181.24	58,676.79
差旅费	21,831.76	15,739.39
其他	355,000.00	117,095.05
合 计	13,641,712.17	16,976,748.05

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	61,956,148.02	69,332,130.36
利息收入	151,846.77	557,500.68
资金占用费收入	39,935,850.75	15,133,621.23
手续费	31,654.37	40,128.38
合 计	21,900,104.87	53,681,136.83

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[注]		50,000.00	
合 计		50,000.00	

计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

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	338,420,751.51	93,630,694.95
处置长期股权投资产生的投资收益		206,363,234.96
银行理财产品投资收益		69,725.72
合 计	338,420,751.51	300,063,655.63

8. 信用减值损失

项 目	2019 年度
坏账损失	-3,272,414.71
合 计	-3,272,414.71

9. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失		-3,916,498.54
合 计		-3,916,498.54

10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数
固定资产处置收益	-102.50	
合 计	-102.50	

11. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
赔款收入	2,824,700.11	5,317,823.43
其他	54,904.74	23,279.87
合 计	2,879,604.85	5,341,103.30

12. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

罚款支出	750.00	7,743.50
诉讼赔偿		252,050.23
其他	31,367.88	
合计	32,117.88	259,793.73

13. 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	9,263,101.45	881,826.27
递延所得税费用	-9,923,177.49	6,729,357.20
合计	-660,076.04	7,611,183.47

(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	335,199,511.37	259,001,939.56
按母公司适用税率计算的所得税费用	83,799,877.84	64,750,484.89
调整以前期间所得税的影响	57,960.94	
非应税收入的影响	-92,402,949.26	-74,998,482.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	87,554.07	86,549.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-281.00	-4,857.66
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	7,797,761.37	17,777,489.28
所得税费用	-660,076.04	7,611,183.47

(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
收回工程等其他保证金	10,513,089.32	8,579,250.84
存款利息收入	151,846.77	557,500.68
赔款收入		5,317,823.43

代收地铁征地借地补偿款		3,140,968.00
政府补助		50,000.00
其他	11,540.00	1,175,255.72
合 计	10,676,476.09	18,820,798.67

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
支付工程等其他保证金	6,254,363.13	9,060,050.99
支付各项销售费用	1,735,111.70	1,237,809.36
支付各项管理费用	6,017,845.91	7,065,748.59
其他	715,587.51	1,034,906.88
合 计	14,722,908.25	18,398,515.82

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
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	310,000,000.00	960,000,000.00
温州银和房地产有限公司	275,509,100.00	100,000,000.00
杭州华瑞双元房地产有限公司	16,577,726.93	42,000,000.00
杭州开元世纪置业有限公司		17,969,339.62
大连逸盛元置业有限公司[注]		636,259,216.67
合 计	602,086,826.93	1,756,228,556.29

[注]：系处置大连逸盛元置业有限公司后收回资金拆借款及利息 636,259,216.67 元。

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
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	591,200,000.00	1,230,000,000.00
温州银和房地产有限公司		133,000,000.00
合 计	591,200,000.00	1,363,000,000.00

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
浙江荣盛控股集团有限公司	528,292,273.07	1,070,000,000.00
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	15,000,000.00	40,000,000.00
合 计	543,292,273.07	1,110,000,000.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
浙江荣盛控股集团有限公司	485,000,000.00	2,144,000,000.00
三元控股集团有限公司	115,000,000.00	280,000,000.00
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	11,000,000.00	45,000,000.00
昌江棋子湾旅游置业有限公司		15,000,000.00
合 计	611,000,000.00	2,484,000,000.00

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	335,859,587.41	251,390,756.09
加: 资产减值准备	3,272,414.71	-3,916,498.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	41,174,734.89	37,770,582.26
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,108,434.15	667,914.12
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)	102.50	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	22,020,297.27	54,198,509.13
投资损失(收益以“-”号填列)	-338,420,751.51	-300,063,655.63

递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,446,814.99	8,126,204.28
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-5,476,362.50	-1,396,847.08
存货的减少(增加以“-”号填列)	8,814,750.28	35,649,695.62
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,879,958.29	-304,507.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	16,132,537.90	-13,990,089.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	78,158,971.82	68,132,063.06
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	23,183,596.21	104,039,276.72
减: 现金的期初余额	104,039,276.72	65,142,371.17
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	-80,855,680.51	38,896,905.55

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	23,183,596.21	104,039,276.72
其中: 库存现金	96,604.53	112,961.14
可随时用于支付的银行存款	23,086,991.68	103,926,315.58
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	23,183,596.21	104,039,276.72

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. 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	44,981,297.92	银行融资抵押
固定资产	15,328,623.35	银行融资抵押
投资性房地产	605,448,483.37	银行融资抵押
合计	665,758,404.64	

2. 政府补助

2018 年度

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	期初递延收益	本期新增补助	本期结转	期末递延收益	本期结转列报项目	说明
楼宇经济奖励金		50,000.00			其他收益	
小计		50,000.00				

六、合并范围的变更

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
2018 年度						
大连逸盛元置业有限公司	10,000 万元	50.00	协议转让	2018 年 3 月	工商变更登记完成	182,140,490.23

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
2018 年度						

大连逸盛元置业有限公司						
-------------	--	--	--	--	--	--

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
新盛元公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00		设立
盛元物业公司	杭州市	杭州市	物业管理	100.00		非同一控制下合并

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00		权益法核算
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00		权益法核算
温州银和房地产有限公司	温州市	温州市	房地产开发	49.00		权益法核算
杭州开元世纪置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	25.00		权益法核算
杭州华瑞双元房地产有限公司[注1]	杭州市	杭州市	房地产开发	30.00		权益法核算
海南恒盛元国际旅游发展有限公司[注2]	海口市	海口市	房地产开发	31.50		权益法核算

[注1]: 杭州华瑞双元房地产有限公司于2019年6月11日经杭州市萧山区市场监督管理局批准, 进行注销。

[注2]: 2018年3月公司将持有的31.50%的股权转让给浙江恒逸房地产开发有限公司, 并于2018年3月29日办妥工商变更手续。

2. 重要联营企业的主要财务信息

(1) 2019年12月31日/2019年度

项目	2019年12月31日/2019年度			
	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	杭州开元世纪置业有限公司	温州银和房地产有限公司
流动资产	6,429,523,853.07	466,076,124.43	1,522,883,035.76	2,514,785,627.81
非流动资产	52,283,853.76	1,514,653.66	2,378,405.18	4,942,066.87

资产合计	6,481,807,706.83	467,590,778.09	1,525,261,440.94	2,519,727,694.68
流动负债	3,600,056,315.16	41,553,878.02	637,174,551.10	2,354,382,297.96
非流动负债	1,141,153,857.62			
负债合计	4,741,210,172.78	41,553,878.02	637,174,551.10	2,354,382,297.96
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	1,740,597,534.05	426,036,900.07	888,086,889.84	174,186,382.88
按持股比例计算的净资产份额	870,298,767.03	213,018,450.03	222,021,722.46	85,351,327.60
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润	-87,652,252.30		-15,443,784.52	-4,284,954.56
其他				
对联营企业权益投资的账面价值	782,646,514.73	213,018,450.03	206,577,937.94	81,066,373.04
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	2,858,363,972.95	86,523,033.34	20,361,372.93	1,525,103.84
净利润	709,939,833.04	6,410,266.19	-11,329,241.57	-11,065,338.99
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	709,245,743.04	6,410,266.19	-11,329,241.57	-11,065,338.99
本期收到的来自联营企业的股利				

(2) 2018年12月31日/2018年度

项目	2018.12.31/2018年度				
	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	杭州开元世纪置业有限公司	杭州华瑞双元房地产有限公司	温州银和房地产有限公司
流动资产	5,721,639,924.70	582,097,167.68	1,562,322,980.66	231,089,644.94	2,015,279,705.72
非流动资产	1,228,260.50	1,144,424.98	2,061,219.30	83,418,396.99	439,235.02
资产合计	5,722,868,185.20	583,241,592.66	1,564,384,199.96	314,508,041.93	2,015,718,940.74
流动负债	4,693,436,090.96	162,735,678.74	664,968,068.55	291,295,303.38	1,710,467,218.87

非流动负债					120,000,000.00
负债合计	4,693,436,090.96	162,735,678.74	664,968,068.55	291,295,303.38	1,830,467,218.87
少数股东权益					
归属于母公司所有者权益	1,029,432,094.24	420,505,913.92	899,416,131.41	23,212,738.56	185,251,721.87
按持股比例计算的净资产份额	514,716,047.12	210,252,956.96	224,854,032.85	6,963,821.57	90,773,343.71
调整事项					
商誉					
内部交易未实现利润	-105,494,086.95		-15,520,077.38		
其他					
对联营企业权益投资的账面价值	409,221,960.17	210,252,956.96	209,333,955.47	6,963,821.57	90,773,343.71
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	733,994,088.99	304,111,938.08	223,629,239.32	338,094,909.89	
净利润	99,194,759.78	91,249,139.64	13,313,533.01	129,915,547.13	-12,349,648.65
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	99,194,759.78	91,249,139.64	13,313,533.01	129,915,547.13	-12,349,648.65
本期收到的来自联营企业的股利					

3. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	当期未确认的损失(或当期分享的净利润)	当期期末累积未确认的损失
2018年度			
杭州华瑞双元房地产有限公司	-32,010,842.57	32,010,842.57	

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、流动性风险及市场风险。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。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；
- 3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过 90 天(含)。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过 90 天(含)仍未付款；

2) 定性标准

- ① 债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- ③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注附注五(一)2、五(一)3之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险,本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金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2019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69.54%(2018年12月31日:53.44%)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。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险,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。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产;或者源于对方无法偿还其合同债务;或者源于提前到期的债务;或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上

银行借款	413,179,364.59	512,012,328.51	41,569,082.90	163,932,836.43	306,510,409.19
应付账款	17,305,448.22	17,305,448.22	17,305,448.22		
其他应付款	1,108,804,269.06	1,108,804,269.06	1,108,804,269.06		
小计	1,539,289,081.87	1,638,122,045.79	1,167,678,800.18	163,932,836.43	306,510,409.19

(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
银行借款	447,500,000.00	570,796,492.55	36,303,372.36	149,407,311.86	385,085,808.33
应付账款	15,861,920.69	15,861,920.69	15,861,920.69		
其他应付款	1,138,434,959.47	1,138,434,959.47	1,138,434,959.47		
小计	1,601,796,880.16	1,725,093,372.71	1,190,600,252.52	149,407,311.86	385,085,808.33

(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。

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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

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(%)
浙江荣盛控股集团有限公司	杭州市	投资	80,000	60.82	60.82

(2) 本公司最终控制方是李水荣。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。
3. 本公司重要的联营企业详见本财务报表附注七之说明。
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
三元控股集团有限公司	股东
大连逸盛元置业有限公司	[注]
大连海滨置业有限公司	同一母公司
宁波联合集团股份有限公司	同一实际控制人
浙江逸盛石化有限公司	母公司之联营企业
海南逸盛石化有限公司	母公司之联营企业
浙江荣通化纤新材料有限公司	母公司控制之企业
浙江逸昕化纤有限公司	实际控制人任董事公司之子公司
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	联营企业之子公司
简光伟	高级管理人员
李成火	实际控制人之直系亲属
李楠	高级管理人员之直系亲属
潘仁昌	股东之高级管理人员

[注]：公司于2018年3月将持有的大连逸盛元置业有限公司50%的股权转让给母公司浙江荣盛控股集团有限公司，转让后构成关联关系。

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2019年度	2018年度
杭州华瑞双元房地产有限公司	购买房产	71,518,435.10	

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2019年度	2018年度
简光伟	房产销售	5,824,340.00	
李楠	房产销售		54,285.71
李成火	房产销售		47,619.05

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
海南逸盛石化有限公司	办公楼	574,665.82	567,482.48
浙江荣通化纤新材料有限公司	办公楼	1,126,541.48	1,112,459.70
浙江逸昕化纤有限公司	办公楼	1,554,700.59	1,535,266.81

3. 关联方资金拆借

(1) 本公司拆入资金情况

1) 2019 年度

关联方	期初应付	本期借方发生	本期贷方发生	期末应付	本期资金占用费
浙江荣盛控股集团有限公司	50,685,193.82	485,000,000.00	540,379,960.87	106,065,154.69	12,087,687.80
三元控股集团有限公司	707,639,739.72	115,000,000.00	25,963,458.32	618,603,198.05	25,963,458.32
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	357,000,000.00	11,000,000.00	15,000,000.00	361,000,000.00	
小计	1,115,324,933.54	611,000,000.00	581,343,419.19	1,085,668,352.74	38,051,146.12

2) 2018 年度

关联方	期初应付	本期借方发生	本期贷方发生	期末应付	本期资金占用费
浙江荣盛控股集团有限公司	1,112,802,927.15	2,144,000,000.00	1,081,882,266.67	50,685,193.82	11,882,266.67
三元控股集团有限公司	958,168,489.72	280,000,000.00	29,471,250.00	707,639,739.72	29,471,250.00
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	362,000,000.00	45,000,000.00	40,000,000.00	357,000,000.00	
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00			
小计	2,447,971,416.87	2,484,000,000.00	1,151,353,516.67	1,115,324,933.54	41,353,516.67

(2) 本公司拆出资金情况

1) 2019 年度

关联方	期初应收	本期借方发生	本期贷方发生	期末应收	本期资金占用费
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	408,076,036.43	591,200,000.00	310,000,000.00	689,276,036.43	
杭州华瑞双元房地产有限公司	16,577,726.93		16,577,726.93		
温州银和房地产有限公司	365,509,100.00	8,744,805.22	275,509,100.00	98,744,805.22	8,744,805.22
小计	790,162,863.36	599,944,805.22	602,086,826.93	788,020,841.65	8,744,805.22

2) 2018 年度

关联方	期初应收	本期借方发生	本期贷方发生	期末应收	本期资金占用费
-----	------	--------	--------	------	---------

杭州滨江盛元房地产开发有限公司	138,076,036.43	1,230,000,000.00	960,000,000.00	408,076,036.43	
杭州华瑞双元房地产有限公司	58,577,726.93		42,000,000.00	16,577,726.93	
杭州开元世纪置业有限公司	17,100,000.00	869,339.62	17,969,339.62		869,339.62
温州银和房地产有限公司	332,509,100.00	133,000,000.00	100,000,000.00	365,509,100.00	
小计	546,262,863.36	1,363,869,339.62	1,119,969,339.62	790,162,863.36	869,339.62

(3) 控股子公司大连逸盛元置业有限公司拆出资金情况

2018年1-2月

关联方	期初应收	本期借方发生	本期贷方发生	期末应收	本期资金占用费
大连海滨置业有限公司	84,045,467.51	455,062.55		84,500,530.06	455,062.55
小计	84,045,467.51	455,062.55		84,500,530.06	455,062.55

4. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,593,080.00	1,592,380.00

5. 公司与母公司浙江荣盛控股集团有限公司于2018年3月签订《股权转让协议》，公司以10,000.00万元的价格将其持有的大连逸盛元公司50%的股权转让给浙江荣盛控股集团有限公司。截至2018年2月28日，大连逸盛元公司净资产业经辽宁元正资产评估有限公司评估，确认评估值20,111.65万元。公司已于2018年3月29日办妥工商变更登记手续。因该股权转让事项，公司在合并报表中确认了206,363,234.96元的投资收益。

6. 公司转让大连逸盛元置业有限公司后收回资金拆借款及利息636,259,216.67元。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	海南逸盛石化有限公司	277,426.94	13,871.35	232,624.33	11,631.22
	浙江荣通化纤新材料有限公司	543,851.66	27,192.58	456,023.21	22,801.16
	浙江逸昕化纤有限公司	750,550.71	37,527.54	629,341.73	31,467.09
	潘仁昌	160,000.00	80,000.00	160,000.00	48,000.00

小 计		1,731,829.31	158,591.47	1,477,989.27	113,899.47
其他应收款					
	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	689,276,036.43		408,076,036.43	
	温州银和房地产有限公司	98,744,805.22		365,509,100.00	
	杭州华瑞双元房地产有限公司			16,577,726.93	
小 计		788,020,841.65		790,162,863.36	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31	2018.12.31
预收款项			
	简光伟		600,000.00
小 计			600,000.00
其他应付款			
	三元控股集团有限公司	618,603,198.05	707,639,739.72
	浙江荣盛控股集团有限公司	106,065,154.69	50,685,193.82
	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	361,000,000.00	357,000,000.00
小 计		1,085,668,352.74	1,115,324,933.54

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，公司无重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，公司无重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

公司无重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十二、其他重要事项

(一) 终止经营

1. 终止经营净利润

项 目	大连逸盛元公司
	2018年1-2月
营业收入	12,460,365.77
减：营业成本	13,500,872.73
税金及附加	538,568.84
销售费用	163,445.32
管理费用	952,472.97
研发费用	
财务费用	4,976,280.99
加：其他收益	
投资收益	69,725.72
净敞口套期收益	
公允价值变动收益	
信用减值损失	
资产减值损失	55,014.82
资产处置收益	
营业利润	-7,656,564.18
加：营业外收入	
减：营业外支出	5,000.00
终止经营业务利润总额	-7,661,564.18
减：终止经营业务所得税费用	
终止经营业务净利润	-7,661,564.18
加：本期确认的资产减值损失	
加：终止经营业务处置净收益（税后）	206,363,234.96
其中：处置损益总额	206,363,234.96
减：所得税费用（或收益）	

终止经营净利润合计	198,701,670.78		
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	198,701,670.78		
2. 终止经营现金流量			
项 目	2018年1-2月		
	经营活动 现金流量净额	投资活动 现金流量净额	筹资活动 现金流量净额
大连逸盛元公司	2,034,779.21	6,539,725.72	

(二) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

本公司2018年度以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

2. 报告分部的财务信息

2018年度

地区分部

项 目	杭州地区	大连地区	分部间抵销	合 计
主营业务收入	55,835,434.59	12,460,365.77		68,295,800.36
主营业务成本	27,960,083.38	13,342,345.44	264,617.60	41,037,811.22
资产总额	2,982,921,628.97			2,982,921,628.97
负债总额	1,776,287,053.63			1,776,287,053.63

(三) 执行新金融工具准则的影响

本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时

的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

1. 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
其他应付款	1,138,434,959.47	-670,006.95	1,137,764,952.52
一年内到期的非流动负 债	35,000,000.00	52,406.78	35,052,406.78
长期借款	412,500,000.00	617,600.17	413,117,600.17

2. 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	104,039,276.72	以摊余成本计量的金融资产	104,039,276.72
应收账款	贷款和应收款项	5,997,072.09	以摊余成本计量的金融资产	5,997,072.09
其他应收款	贷款和应收款项	793,743,070.03	以摊余成本计量的金融资产	793,743,070.03
应付账款	其他金融负债	15,861,920.69	以摊余成本计量的金融负债	15,861,920.69
其他应付款	其他金融负债	1,138,434,959.47	以摊余成本计量的金融负债	1,137,764,952.52
一年内到期的 非流动负 债	其他金融负债	35,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	35,052,406.78
长期借款	其他金融负债	412,500,000.00	以摊余成本计量的金融负债	413,117,600.17

3. 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列 示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 （2019 年 1 月 1 日）
(1) 金融资产				
1) 摊余成本				
货币资金	104,039,276.72			104,039,276.72

应收账款	5,997,072.09			5,997,072.09
其他应收款	793,743,070.03			793,743,070.03
以摊余成本计量的金融资产	903,779,418.84			903,779,418.84

(2) 金融负债

1) 摊余成本

应付账款	15,861,920.69			15,861,920.69
其他应付款	1,138,434,959.47	-670,006.95		1,137,764,952.52
一年内到期的非流动负债	35,000,000.00	52,406.78		35,052,406.78
长期借款	412,500,000.00	617,600.17		413,117,600.17
以摊余成本计量的金融负债	1,601,796,880.16			1,601,796,880.16

5. 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项目	按原金融工具准则计提损失准备（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	3,190,949.71			3,190,949.71
其他应收款	12,046,130.87			12,046,130.87

(四) 根据国家税务总局国税发〔2010〕53号文和房地产项目开发所在地税务局的有关规定，公司及子公司目前已按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后可向税务机关申请清算。期末已根据相关规定预提了土地增值税96,873,543.39元。相关房产项目主要建安成本系根据预决算与公司预计核减情况暂估计算。

(五) 根据宁波联合集团股份有限公司2019年第二次临时股东大会审议通过的《宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》，宁波联合集团股份有限公司拟以发行股份的方式向浙江荣盛控股集团有限公司购买其持有的本公司60.82%股权，本次交易作价为15.01亿元。坤元资产评估有限公司以2019年6月30日为评估基准日出具了《评估报告》（坤元评报〔2019〕605号）。

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	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(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,971,882.42	100.00	1,044,099.42	14.98	5,927,783.00
合计	6,971,882.42	100.00	1,044,099.42	14.98	5,927,783.00

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	7,241,355.13	100.00	1,244,283.04	17.18	5,997,072.09
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	7,241,355.13	100.00	1,244,283.04	17.18	5,997,072.09

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

① 2019年12月31日

账龄组合中,采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	4,688,261.22	234,413.06	5.00
1-2年	1,660,621.20	498,186.36	30.00
2-3年	623,000.00	311,500.00	50.00
小计	6,971,882.42	1,044,099.42	14.98

按组合计提坏账的确认标准及说明:相同账龄的款项具有相同信用风险特征。

② 2018年12月31日

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	4,066,686.96	203,334.35	5.00

1-2年	2,731,926.97	819,578.09	30.00
2-3年	442,741.20	221,370.60	50.00
小计	7,241,355.13	1,244,283.04	17.18

(2) 坏账准备变动情况

1) 2019年度

项目	2019年 1月1日	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	1,244,283.04	-207,022.51					1,037,260.53	
小计	1,244,283.04	-207,022.51					1,037,260.53	

2) 2018年度

项目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	1,759,905.69	-515,622.65					1,244,283.04	
小计	1,759,905.69	-515,622.65					1,244,283.04	

(3) 应收账款金额前5名情况

1) 2019年12月31日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
舟山海洋综合开发投资有限公司	2,127,175.33	30.51	106,358.77
杭州萧山全聚德餐饮管理有限公司	1,318,821.74	18.92	251,714.24
浙江逸昕化纤有限公司	750,550.71	10.77	37,527.54
浙江荣通化纤新材料有限公司	543,851.66	7.80	27,192.58
海南逸盛石化有限公司	277,426.94	3.98	13,871.35
小计	5,017,826.38	71.98	436,664.48

2) 2018年12月31日

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
杭州萧山全聚德餐饮管理有限公司	1,318,821.74	18.21	339,785.95

浙江逸昕化纤有限公司	629,341.73	8.69	31,467.09
杭州童福科技有限公司	559,166.94	7.72	132,669.49
浙江荣通化纤新材料有限公司	456,023.21	6.30	22,801.16
杭州物源服务外包有限公司	442,741.20	6.11	221,370.60
小 计	3,406,094.82	47.03	748,094.29

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	797,792,018.90	100.00	9,763,590.93	1.22	788,028,427.97
其中：其他应收款	797,792,018.90	100.00	9,763,590.93	1.22	788,028,427.97
合 计	797,792,018.90	100.00	9,763,590.93	1.22	788,028,427.97

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	800,070,106.01	100.00	6,327,035.98	0.79	793,743,070.03
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	800,070,106.01	100.00	6,327,035.98	0.79	793,743,070.03

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款组合	788,020,841.65		
应收押金保证金组合	5,133,033.65	5,133,033.65	100.00
其他组合	4,638,143.60	4,630,557.28	99.83
小 计	797,792,018.90	9,763,590.93	1.22

(2) 坏账准备变动情况

1) 2019 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余 额	1,014.88		6,326,021.10	6,327,035.98
2019 年 1 月 1 日余 额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-615.60		3,437,170.55	3,436,554.95
期末数	399.28		9,763,191.65	9,763,590.93

2) 2018 年度

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
其他应收款	9,179,489.44	-2,852,453.46						6,327,035.98
小 计	9,179,489.44	-2,852,453.46						6,327,035.98

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	5,133,033.65	5,128,033.65
拆借款	788,020,841.65	790,162,863.36
其他	4,638,143.60	4,779,209.00
合 计	797,792,018.90	800,070,106.01

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

1) 2019 年 12 月 31 日

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
杭州滨江盛元房地产开发 有限公司	拆借款	689,276,036.43	[注 1]	86.40	

温州银和房地产有限公司	拆借款	98,744,805.22	1-2年	12.37	
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	押金保证金	5,128,033.65	3年以上	0.64	5,128,033.65
物业维修基金	其他	4,549,094.00	3年以上	0.57	4,549,094.00
浙江中新电力集团萧山电力承装有限公司	其他	40,000.00	3年以上	0.01	40,000.00
小计		797,737,969.3		99.99	9,717,127.65

[注1]: 其中账龄1年以内591,200,000.00元, 账龄1-2年98,076,036.43元。

2) 2018年12月31日

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
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	拆借款	408,076,036.43	[注1]	51.01	
温州银和房地产有限公司	拆借款	365,509,100.00	[注2]	45.68	
杭州华瑞双元房地产有限公司	拆借款	16,577,726.93	[注3]	2.07	
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	押金保证金	5,128,033.65	[注4]	0.64	3,908,312.10
物业维修基金	其他	4,682,405.00	2-3年	0.59	2,341,202.50
小计		799,973,302.01		99.99	6,249,514.60

[注1]: 其中账龄1年以内270,000,000.00元, 账龄3年以上138,076,036.43元。

[注2]: 其中账龄1年以内133,000,000.00元, 账龄1-2年232,509,100.00元。

[注3]: 其中账龄1-2年8,977,375.00元, 账龄2-3年7,630.82元, 账龄3年以上7,592,721.11元。

[注4]: 其中账龄2-3年2,439,443.10元, 账龄3年以上2,688,590.55元。

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	43,727,298.84		43,727,298.84	43,727,298.84		43,727,298.84
对联营、合营企业投资	1,283,309,275.74		1,283,309,275.74	926,546,037.88		926,546,037.88

合 计	1,327,036,574.58		1,327,036,574.58	970,273,336.72		970,273,336.72
-----	------------------	--	------------------	----------------	--	----------------

(2) 对子公司投资

1) 2019 年度

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
新盛元公司	40,661,351.76			40,661,351.76		
盛元物业公司	3,065,947.08			3,065,947.08		
小 计	43,727,298.84			43,727,298.84		

2) 2018 年度

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
新盛元公司	40,661,351.76			40,661,351.76		
盛元物业公司	3,065,947.08			3,065,947.08		
大连逸盛元公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
小 计	143,727,298.84		100,000,000.00	43,727,298.84		

(3) 对联营、合营企业投资

1) 2019 年度

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					
杭州滨江盛元房地产开发 有限公司	409,221,960.17			373,424,554.56	
杭州开元世纪置业有限 公司	209,333,955.47			-2,756,017.53	
杭州华瑞双元房地产有 限公司	6,963,821.57		12,848,559.18	5,884,737.61	
杭州滨江盛元海岸房地 产开发有限公司	210,252,956.96			2,765,493.07	
温州银和房地产有限公 司	90,773,343.71			-9,706,970.67	
小 计	926,546,037.88		12,848,559.18	369,611,797.04	

(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						
杭州滨江盛元房地产开发有限公司					782,646,514.73	
杭州开元世纪置业有限公司					206,577,937.94	
杭州华瑞双元房地产有限公司						
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司					213,018,450.03	
温州银和房地产有限公司					81,066,373.04	
小 计					1,283,309,275.74	

2) 2018 年度

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					
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	353,721,325.25			55,500,634.92	
杭州开元世纪置业有限公司	205,075,918.18			4,258,037.29	
杭州华瑞双元房地产有限公司				6,963,821.57	
海南恒盛元国际旅游发展有限公司	344,815,046.32		321,167,216.24	-22,830.08	
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	164,628,387.14			45,624,569.82	
温州银和房地产有限公司	96,824,671.55			-6,051,327.84	
小 计	1,165,065,348.44		321,167,216.24	106,272,905.68	

(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						
杭州滨江盛元房地产开发有限公司					409,221,960.17	
杭州开元世纪置业有限公司					209,333,955.47	
杭州华瑞双元房地产有限公司					6,963,821.57	
海南恒盛元国际旅游发展有限公司		23,625,000.00				
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司					210,252,956.96	

温州银和房地产有限公司					90,773,343.71
小计		23,625,000.00			926,546,037.88

(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	61,768,934.70	28,124,725.11	42,835,338.46	21,206,057.88
其他业务收入	48,702,127.31	38,262,870.57	48,207,055.42	33,665,739.73
合计	110,471,062.01	66,387,595.68	91,042,393.88	54,871,797.61

2. 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	369,611,797.04	106,272,905.68
合计	369,611,797.04	106,272,905.68

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

项目	2019年度	2018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	-102.50	206,363,234.96
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)		50,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	39,935,850.75	15,133,621.23
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		69,725.72
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		600,000.00
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	2,847,486.97	5,081,309.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	42,783,235.22	227,297,891.48
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	10,695,808.81	5,104,402.94
少数股东权益影响额(税后)		294,757.00
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	32,087,426.42	221,898,731.55

2. 重大非经常性损益项目说明

2018 年度，公司非流动性资产处置损益 206,363,234.96 元，详见本财务报表附九（二）5 之说明。

（二）净资产收益率

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	
	2019年度	2018年度
归属于公司普通股股东的净利润	24.43	26.75
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.10	3.49

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	2019年度	2018年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	335,859,587.41	255,221,538.18
非经常性损益	B	32,087,426.42	221,898,731.55
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	303,772,161.00	33,322,806.64
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,206,634,575.34	451,413,037.16
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		500,000,000.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		9.00
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	购买少数股东权益引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
报告期月份数	K	12.00	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2+E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K}{K}$	1,374,564,369.05	954,023,806.25
加权平均净资产收益率	M=A/L	24.43	26.75
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	22.10	

