

东港投资发展集团有限公司

中兴财光华审会字（2019）第 304169 号

目录

审计报告

合并及公司资产负债表 1-2

合并及公司利润表 3

合并及公司现金流量表 4

合并及公司股东权益变动表 5-8

财务报表附注 9-79



■ 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

地址: 北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界写字楼A座24层

邮编: 100037

电话: 010-52805600

传真: 010-52805601

■ Zhongxingcai Guanghua Certified Public Accountants LLP

ADD: A-24F, Vanton New World, No.2 Fuchengmenwai Avenue,
Xicheng District, Beijing, China

PC: 100037

TEL: 010-52805600

FAX: 010-52805601

审计报告

中兴财光华审会字(2019)第 304169 号

东港投资发展集团有限公司:

一、审计意见

我们审计了东港投资发展集团有限公司(以下简称东港投资公司)财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

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,公允反映了东港投资公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及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,我们独立于东港投资公司,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、其他信息

东港投资公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括东港投资公司 2018 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

东港投资公司管理层（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，管理层负责评估东港投资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，除非管理层计划清算东港投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东港投资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：

（1）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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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，就可能导致对东港投资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东港投资公司不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就东港投资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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019年4月26日

资产负债表

编制单位：东港投资发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日		2017年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	713,922,180.04	631,454,378.43	1,148,454,566.71	1,025,361,542.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据及应收账款	五、2	48,186,405.38	3,633,832.09	30,787,091.90	22,581,195.45
预付款项	五、3	2,541,189.06		2,886,944.34	
其他应收款	五、4	819,263,903.50	585,634,548.28	266,131,355.31	313,351,242.36
存货	五、5	9,450,891,540.93	8,021,035,636.24	9,133,596,163.79	7,750,123,586.76
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	33,458,335.10	1,797,468.69	16,358,145.53	1,719,440.38
流动资产合计		11,068,263,554.01	9,243,555,863.73	10,598,214,267.58	9,113,137,006.95
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、7	52,204,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、8	12,542,008.56	1,200,468,721.39	2,830,184.45	1,194,196,921.02
投资性房地产	五、9	298,451,543.71	44,850,845.24	301,227,071.97	48,182,653.12
固定资产	五、10	950,110,598.85	834,958,658.25	1,019,376,359.43	910,168,913.27
在建工程	五、11	287,882,861.46		254,425,994.74	
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、12	316,233,165.44	131,341,205.23	345,278,529.30	137,043,340.41
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、13	14,893,248.50		24,754,104.02	
递延所得税资产	五、14	19,654,217.25	32,745.68	18,227,755.64	75,928.21
其他非流动资产	五、15	1,613,983.00		2,046,000.00	1,026,000.00
非流动资产合计		1,953,585,626.77	2,211,852,175.79	1,968,365,999.55	2,290,893,756.03
资产总计		13,021,849,180.78	11,455,408,039.52	12,566,580,267.13	11,404,030,762.98

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：东港投资发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日		2017年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16	190,000,000.00		73,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据及应付账款	五、17	103,902,242.30	13,734,015.47	150,216,617.56	60,258,075.92
预收款项	五、18	1,071,088,103.01	804,294,966.89	1,166,942,686.45	900,307,070.96
应付职工薪酬	五、19	5,260,926.75	5,120,200.04	4,496,782.98	4,391,988.16
应交税费	五、20	301,620,448.85	292,785,043.27	258,419,105.10	247,158,880.40
其他应付款	五、21	465,402,463.70	661,736,706.37	207,903,464.07	896,916,246.08
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、22	1,479,056,356.14	1,264,756,356.14	478,658,160.99	384,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		3,616,330,540.75	3,042,427,308.18	2,339,636,817.15	2,493,032,261.52
非流动负债：					
长期借款	五、23	343,350,000.00	173,950,000.00	580,400,000.00	266,000,000.00
应付债券	五、24	989,104,124.28	989,104,124.28	1,486,347,711.57	1,486,347,711.57
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五、25	1,719,070,863.33	1,332,570,863.33	1,939,882,580.16	1,386,001,098.06
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、26	10,338,761.11		10,429,230.77	
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		3,061,863,748.72	2,495,624,987.61	4,017,059,522.50	3,138,348,809.63
负债合计		6,678,194,289.47	5,538,052,295.79	6,356,696,339.65	5,631,381,071.15
所有者权益：					
实收资本	五、27	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、28	5,006,403,381.75	5,005,127,716.08	5,006,403,381.75	5,005,127,716.08
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	五、29	129,630,189.27	129,630,189.27	115,159,584.08	115,159,584.08
未分配利润	五、30	741,523,390.02	582,597,838.38	620,184,440.93	452,362,391.67
归属于母公司所有者权益合计		6,077,556,961.04	5,917,355,743.73	5,941,747,406.76	5,772,649,691.83
少数股东权益		266,097,930.27		268,136,520.72	
所有者权益合计		6,343,654,891.31	5,917,355,743.73	6,209,883,927.48	5,772,649,691.83
负债和所有者权益总计		13,021,849,180.78	11,455,408,039.52	12,566,580,267.13	11,404,030,762.98

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：香港发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年度		2017年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、31	694,661,401.21	496,776,942.72	592,343,314.91	473,913,073.70
减：营业成本	五、31	332,323,872.30	173,623,731.21	289,141,335.16	192,849,691.46
税金及附加	五、32	22,074,180.82	13,532,769.59	22,154,689.55	15,328,472.15
销售费用	五、33	14,479,284.92	7,237,008.00	19,450,408.87	8,391,618.38
管理费用	五、34	119,675,230.48	100,755,398.81	127,430,724.93	105,124,399.44
研发费用					
财务费用	五、35	-3,774,570.14	-4,544,403.87	-11,133,413.03	-11,155,648.54
其中：利息费用		4,202,062.50	3,132,000.00	2,428,266.52	2,428,266.52
利息收入		8,637,517.68	8,262,279.57	14,415,625.20	13,973,978.69
资产减值损失	五、36	812,415.48	293,628.53	-1,582,627.62	3,578.72
加：其他收益	五、37	390,469.66			
投资收益(损失以“-”号填列)	五、38	-17,788,175.89	-2,830,184.45	-12,107,165.48	-12,107,165.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-17,788,175.89	-2,830,184.45	-12,107,165.48	-12,107,165.48
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		191,673,281.12	203,048,626.00	134,765,031.77	153,263,796.61
加：营业外收入	五、39	242,391.77	597.82	428,995.28	-
减：营业外支出	五、40	1,205,173.64	506,735.93	3,185,038.34	174,297.18
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		190,710,499.25	202,542,487.89	132,008,988.71	153,089,499.43
减：所得税费用	五、41	57,461,535.42	57,836,435.99	40,587,265.08	39,529,791.51
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		133,248,963.83	144,706,051.90	91,421,723.63	113,459,707.92
(一) 按经营持续性分类		133,248,963.83	144,706,051.90	91,421,723.63	113,459,707.92
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		133,248,963.83	144,706,051.90	91,421,723.63	113,459,707.92
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		133,248,963.83	144,706,051.90	91,421,723.63	113,459,707.92
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		135,809,554.28		93,063,011.66	
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-2,560,590.45		-1,641,288.03	
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
1. 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					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益					
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
(4) 现金流量套期损益的有效部分					
(5) 外币财务报表折算差额					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		133,248,963.83	144,706,051.90	91,421,723.63	113,459,707.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		135,809,554.28		93,063,011.66	
归属于少数股东的综合收益总额		-2,560,590.45		-1,641,288.03	

本报告期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：东港投资发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年度		2017年度	
		合并	公司	合并	公司
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		565,997,234.84	385,563,467.83	1,369,984,022.12	1,243,593,184.52
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、42	197,341,263.12	29,029,692.07	184,626,071.87	41,725,915.27
经营活动现金流入小计		763,338,497.96	414,593,159.90	1,554,610,093.99	1,285,319,099.79
购买商品、接受劳务支付的现金		375,136,622.45	262,175,242.31	322,611,125.60	178,350,256.50
支付给职工以及为职工支付的现金		59,733,564.37	40,432,899.95	53,737,610.64	39,576,763.02
支付的各项税费		69,690,122.83	47,495,374.23	92,021,231.28	72,593,062.96
支付其他与经营活动有关的现金	五、42	141,035,947.59	38,268,125.01	181,668,413.19	59,756,879.19
经营活动现金流出小计		645,596,257.24	388,371,641.50	650,038,380.71	350,276,761.67
经营活动产生的现金流量净额		117,742,240.72	26,221,518.40	904,571,713.28	935,042,338.12
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		-9,693.17	-4,783.23	398,082.48	
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	五、42	36,000,000.00	1,470,764,624.00	285,592,817.94	428,310,735.15
投资活动现金流入小计		35,990,306.83	1,470,759,840.77	285,990,900.42	428,310,735.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		76,926,585.63	7,333,126.85	113,259,871.52	74,550,038.39
投资支付的现金		79,504,000.00	9,101,984.82		
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	五、42	606,915,000.00	2,014,801,349.02	135,277,366.40	657,728,551.10
投资活动现金流出小计		763,345,585.63	2,031,236,460.69	248,537,237.92	732,278,589.49
投资活动产生的现金流量净额		-727,355,278.80	-560,476,619.92	37,453,662.50	-303,967,854.34
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		522,000.00		19,605,432.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		522,000.00		19,605,432.00	
取得借款收到的现金		640,000,000.00	450,000,000.00	791,000,000.00	538,000,000.00
发行债券收到的现金		492,500,000.00	492,500,000.00	492,500,000.00	492,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、42	173,894,762.00		80,000,000.00	80,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,306,916,762.00	942,500,000.00	1,383,105,432.00	1,110,500,000.00
偿还债务支付的现金		876,550,000.00	658,350,000.00	1,540,380,000.00	1,022,280,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		204,291,210.62	143,808,208.57	300,849,072.35	269,305,984.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,700,000.00	3,700,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、42	51,000,000.00		67,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,131,841,210.62	802,158,208.57	1,908,229,072.35	1,291,585,984.96
筹资活动产生的现金流量净额		175,075,551.38	140,341,791.43	-525,123,640.35	-181,085,984.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,100.03	6,146.52	-423,518.93	
五、现金及现金等价物净增加额		-434,532,386.67	-393,907,163.57	416,478,216.50	449,988,498.82
加：期初现金及现金等价物余额		1,148,454,566.71	1,025,361,542.00	731,976,350.21	575,373,043.18
六、期末现金及现金等价物余额		713,922,180.04	631,454,378.43	1,148,454,566.71	1,025,361,542.00

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：东港投资发展集团有限公司

项 目	2018年度						
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	专项储备	所有者权益合计
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	200,000,000.00	-	-	5,005,127,716.08	-	-	5,772,649,691.83
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	200,000,000.00	-	-	5,005,127,716.08	-	-	5,772,649,691.83
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. 对所有者分配的分配							
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. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年期末余额	200,000,000.00	-	-	5,005,127,716.08	-	-	5,917,355,743.73

公司法定代表人：主管会计工作的公司负责人：公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、企业概况

东港投资发展集团有限公司原名浙江省舟山东港开发股份有限公司、浙江省舟山东港开发有限公司、东港投资发展有限公司，系由浙江省海洋开发投资集团有限公司，舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司，浙江省水利厅出资设立组建的有限公司。

注册资本：人民币 20,000.00 万元

注册地址：舟山市普陀区东港街道麒麟街 233 号

法定代表人：张剑波

实际控制人：舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司

经营期限：1991 年 12 月 28 日至 2046 年 12 月 27 日止

经营范围：实业投资，滩涂围垦，房地产开发经营，建筑装潢，物业管理，建设代理；港口、交通运输、旅游服务业的开发；化工产品（不含化学危险品）、建筑材料、五金、家电的销售；酒店管理，酒店开发，棋牌服务，会议及展览服务，房屋场地出租，花卉出租，汽车租赁，停车服务，票务代理，洗衣服务，货物及技术进出口，以下仅限分支机构经营：住宿、餐饮、游泳池、茶室服务，烟草制品零售，工艺品、日用品、百货销售，复印、打印，水产品初级加工、销售。

2、历史沿革

1991 年 8 月 29 日，舟山市人民政府下发《关于建立浙江省舟山东港开发股份有限公司的通知》（舟政发[1991]80 号），建立浙江省舟山东港开发股份有限公司，并取得舟山市工商行政管理局普陀区分局核发的注册号为 3309031000017 的《企业法人营业执照》，法定代表人：虞央国，注册资本人民币贰仟万元，由浙江省财政厅、浙江省交通厅、浙江省水利厅、舟山市人民政府、舟山市普陀区人民政府以货币出资合计 2,000 万元。

成立时公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	本次出资后占总到位的比例（%）
浙江省财政厅	600.00	货币	600.00	30.00
浙江省交通厅	400.00	货币	400.00	20.00
浙江省水利厅	200.00	货币	200.00	10.00
舟山市人民政府	400.00	货币	400.00	20.00
舟山市普陀区人民政府	400.00	货币	400.00	20.00
合计	2,000.00		2,000.00	100.00

此次出资已经舟山市普陀区财政税务局出具了资金信用证明。

1996 年 08 月 27 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司决定增加注册资本（实收资本）人民币 4,500.00 万元，增加后注册资本（实收资本）人民币 6,500.00 万元，其中浙江省财政厅撤出其投入的资本 600 万元，浙江省财务开发公司投入资本 1,500.00 万元，浙江省房地产开发公司投入资本 1,000.00 万元，浙江省国际信托投资公司投入资本 500.00 万元，浙江省交通厅投入资本 600.00 万元，浙江省水利厅投入资本 300.00 万元，舟山市人民政府投入资本 600.00 万元，普陀区人民政府投入资本 600.00 万元，变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省财务开发公司	1,500.00	货币	1,500.00	23.076
浙江省交通厅	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省房地产开发公司	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
浙江省国际信托投资公司	500.00	货币	500.00	7.692
舟山市人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
普陀区人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

此次出资经普陀会计师事务所审验，并于 1996 年 12 月 17 日出具了普会师验业字 [1996] 第 69 号《验资报告》。

1996 年 08 月 27 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司决定变更公司名称，由原来浙江省舟山东港开发股份有限公司变更为浙江省舟山东港开发有限公司，已办理工商变更登记。

2000 年 8 月 8 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，浙江省财务开发公司将 1,500 万元出资全部划转至浙江国信控股集团有限公司，转让后浙江国信控股集团有限公司持股 1,500.00 万元，占公司注册资本（实收资本）的 23.076%。变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江国信控股集团有限公司	1,500.00	货币	1,500.00	23.076
浙江省交通厅	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省房地产开发公司	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
浙江省国际信托投资公司	500.00	货币	500.00	7.692
舟山市人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
普陀区人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

2001 年 12 月 20 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，浙江国信控股集团有限公司

公司与浙江省国信企业（集团）公司签署股权转让协议，将所持的公司 23.076% 计 1,500 万元股权转让给浙江省国信企业（集团）公司。变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省国信企业（集团）公司	1,500.00	货币	1,500.00	23.076
浙江省交通厅	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省房地产开发公司	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
浙江省国际信托投资公司	500.00	货币	500.00	7.692
舟山市人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
普陀区人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

2002 年 5 月 15 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，浙江省国际信托投资公司与浙江省国信企业（集团）公司签署股权转让协议书，将 7.692% 股权计 500 万元转让给浙江省国信企业（集团）公司，转让后浙江省国信企业（集团）公司占公司持股 2,000.00 万元，占注册资本（实收资本）的 30.769%。变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省国信企业（集团）公司	2,000.00	货币	2,000.00	30.768
浙江省交通厅	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省房地产开发公司	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
舟山市人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
普陀区人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

2003 年 7 月 3 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，普陀区人民政府将原由普陀财政信用开发公司持有的公司 1,000 万元股权转由舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司持有，转让后普陀区国有资产投资经营有限公司持股 1,000.00 万元，占注册资本（实收资本）的 15.385%。变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省国信企业（集团）公司	2,000.00	货币	2,000.00	30.768
浙江省交通厅	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省房地产开发公司	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
舟山市人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

2003 年 11 月 21 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，浙江省房地产开发公司与舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司签署股权转让协议，将所持的公司 1,000 万元（比例为 15.385%）股权转让给舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司，转让后舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司持股 2,000.00 万元，占注册资本（实收资本）的 30.768%。变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省国信企业（集团）公司	2,000.00	货币	2,000.00	30.768
浙江省交通厅	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
舟山市人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	2,000.00	货币	2,000.00	30.768
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

2004 年 1 月 18 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，浙江省交通厅与浙江省国信企业（集团）公司签署股权转让协议，将所持的公司 1,000 万元（比例为 15.385%）股权转让给浙江省国信企业（集团）公司，转让后浙江省国信企业（集团）公司持股 3,000.00 万元，占注册资本（实收资本）的 46.154%。2004 年 4 月 14 日，公司完成了股东变更登记，变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省国信企业（集团）公司	3,000.00	货币	3,000.00	46.154
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	2,000.00	货币	2,000.00	30.769
舟山市人民政府	1,000.00	货币	1,000.00	15.385
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

2004 年 6 月 29 日，根据股东会决议和修改后的章程规定以及舟山市国有资产管理委员会下发的《关于同意划转舟山东港开发有限公司股权的批复》，将舟山市人民政府持有的 1,000 万元的股权划转给舟山市国有资产投资经营有限公司，转让后舟山市国有资产投资经营有限公司持股 1,000.00 万元，占注册资本（实收资本）的 15.385%。

2004 年 7 月 21 日，公司完成了股东变更登记，变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省国信企业（集团）公司	3,000.00	货币	3,000.00	46.154
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	2,000.00	货币	2,000.00	30.769
舟山市国有资产投资经营有限公司	1,000.00	货币	1,000.00	15.385

出资人名称	累计认缴注册资本 (万元)	出资方式	累计实缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

2005 年 3 月 31 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，舟山市国有资产投资经营有限公司与舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司签署了股权转让协议，将其持有的 1,000 万元公司股权划转给舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司，转让后舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司持股 3,000.00 万元，占注册资本（实收资本）的 46.154%。变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本 (万元)	出资方式	累计实缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)
浙江省国信企业（集团）公司	3,000.00	货币	3,000.00	46.154
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	3,000.00	货币	3,000.00	46.154
浙江省水利厅	500.00	货币	500.00	7.692
合计	6,500.00		6,500.00	100.00

2008 年 6 月 30 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司决定变更公司名称，由原来的浙江省东港开发有限公司变更为东港投资发展有限公司，已办理工商变更登记。

2008 年 8 月 11 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，企业名称由原来的东港投资发展有限公司变更为东港投资发展集团有限公司（以下简称公司或本公司），已办理工商变更登记。

2010 年 7 月 20 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司股东会同意资本公积转增注册资本人民币 8,500 万元，转增资本后公司的注册资本为人民币 1.5 亿元。本次增资于 2010 年 9 月 13 日完成工商登记变更，公司增加注册资本后股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本 (万元)	出资方式	累计实缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)
浙江省国信企业（集团）公司	6,922.50	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	3,922.50	
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	6,922.50	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	3,922.50	
浙江省水利厅	1,155.00	货币	500.00	7.70
		资本公积	655.00	
合计	15,000.00		15,000.00	100.00

2010 年 9 月 9 日，舟山正润会计师事务所（普通合伙）出具了舟正会验字[2010]第 168 号验资报告，截至 2010 年 8 月 31 日止，公司已将资本公积 8,500 万元转增实收资本，变更后的注册资本人民币 15,000 万元，累计实收资本 15,000 万元。

2012 年 4 月 12 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司股东会同意公司资本公积转增注册资本人民币 5,000 万元，转增资本后公司的注册资本为人民币 2.0 亿元。本次增资于 2012 年 6 月 26 日完成工商登记变更，公司增加注册资本后股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省国信企业（集团）公司	9,230.00	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	6,230.00	
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	9,230.00	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	6,230.00	
浙江省水利厅	1,540.00	货币	500.00	7.70
		资本公积	1,040.00	
合计	20,000.00		20,000.00	100.00

2012 年 6 月 26 日，舟山正润会计师事务所出具了舟正会验字[2012]第 81 号验资报告，截至 2012 年 6 月 25 日止，公司已将资本公积 5,000 万元转增实收资本，变更后的注册资本人民币 20,000 万元，累计实收资本 20,000 万元。

2014 年 10 月 14 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，浙江省国信企业（集团）公司与浙江省能源集团有限公司签署了股权划转协议，同意将其持有的公司 9,230 万元（占比 46.15%）股权无偿划转给浙江省能源集团有限公司，转让后浙江省能源集团有限公司持股 9,230.00 万元，占注册资本（实收资本）的 46.15%。

2014 年 10 月 14 日，公司完成了股东变更登记，变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省能源集团有限公司	9,230.00	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	6,230.00	
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	9,230.00	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	6,230.00	
浙江省水利厅	1,540.00	货币	500.00	7.70
		资本公积	1,040.00	
合计	20,000.00		20,000.00	100.00

2014 年 11 月 17 日，根据股东会决议和修改后的章程规定以及浙江省国有资产监督管理委员会下达批复，同意浙江省能源集团有限公司将所持有的 46.15% 公司股权转让给浙江省海洋开发投资集团有限公司，转让后浙江省海洋开发投资集团有限公司持股 9,230.00 万元，占注册资本（实收资本）的 46.154%。

2014 年 11 月 25 日，公司完成了股东变更登记，变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省海洋开发投资集团有限公司	9,230.00	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	6,230.00	
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	9,230.00	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	6,230.00	
浙江省水利厅	1,540.00	货币	500.00	7.70
		资本公积	1,040.00	
合计	20,000.00		20,000.00	100.00

2015 年 12 月 03 日，公司完成了股东变更登记，变更后公司股权结构如下：

出资人名称	累计认缴注册资本（万元）	出资方式	累计实缴注册资本（万元）	持股比例（%）
浙江省海港投资运营集团有限公司	9,230.00	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	6,230.00	
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	9,230.00	货币	3,000.00	46.15
		资本公积	6,230.00	
浙江省水利厅	1,540.00	货币	500.00	7.70
		资本公积	1,040.00	
合计	20,000.00		20,000.00	100.00

3、合并范围内子公司

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 10 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。

本公司 2018 年度合并范围较上年新增 3 户，减少 0 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

本公司各子公司经营范围：

公司名称	经营范围
浙江舟山东大置业发展有限公司	房地产开发经营（二级）、建筑装潢。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
浙江舟山东大城市运营服务有限公司	普通货运、货物专用运输（罐式）。建筑材料、建筑装潢材料、化工产品（不含危险品）、五金、家用电器、日用百货、一般劳保用品、钢材、纺织原料及产品、服装鞋帽、工艺品、厨房用品、玩具、木材及制品、皮革制品、消防设备、健身器材、文体用品、电线电缆、电动工具、电子产品、酒店设备及用品、家具、橡塑制品销售，酒店管理，仓储服务，市场开发经营，商铺租赁、摊位租赁。

公司名称	经营范围
浙江舟山东大文化旅游发展有限公司	旅游项目投资开发和经营管理,旅游景区开发、建设、经营,景区游览服务,旅游宣传策划,旅游商品开发、销售,影视制作投资,会议及展览服务,其他文化艺术经纪代理,组织文化艺术交流活动,广告设计、制作、发布,游乐场开发经营管理,汽车租赁,停车服务,水产品(不含门店销售)、日用百货、玩具、工艺品、烟草制品零售,食品经营,餐饮服务,住宿服务,洗涤服务,棋牌服务,游戏、游艺服务,票务代理,农副产品收购、销售(不含门店销售),书画销售。(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
舟山市东港市政管网建设投资有限公司	东港开发区市政道路管网工程建设、投资、管理、维护;综合贸易市场管理服务;水利建设;土地整理;旅游开发;建材销售。
浙江舟山东大资产经营管理有限公司	资产管理、投资管理(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务),实业投资,物业管理,酒店管理,酒店开发,餐饮管理,房屋出租,房地产经纪业务,市场营销策划,市场开发经营,摊位租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
舟山东海岸投资置业有限公司	房地产开发经营、建筑装潢、物业管理、建设代理、实业投资、土地整理与开发。(涉及许可或资质的凭资质经营)
舟山康湖酒店有限公司	餐饮服务,住宿服务,会议服务员,洗涤服务,棋牌服务,食品零售,停车服务,足浴 spa(涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
浙江舟山东大健康产业发展有限公司	健康产业管理,酒店管理,物业管理;养老产业投资;健康信息咨询,养老信息咨询,企业管理咨询;养老服务,保健按摩服务,会议会展服务,组织文化交流活动,旅游服务,餐饮服务,非医疗救援护送服务,养老产品的技术开发,技术服务,技术转让;保健用品、日用品、医疗器械(涉及第三类医疗器械的还需医疗器械经营企业许可证)销售。(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
浙江舟山东大城市开发建设有限公司	城市开发建设、运营管理,滩涂围垦,园林景观和市政道路管网工程建设、管理、维护,水利建设,土地整理,交通建设,建筑行业工程设计、咨询服务,实业投资,建筑装潢,建设代理。(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
舟山浙科东港创业投资合伙企业(有限合伙)	创业投资、股权投资、投资管理及咨询。(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资贷款、融资担保、代客理财等金融服务)

注：本公司对舟山东海岸投资置业有限公司持股 50%，对其经营管理和财务拥有的决策权，形成实际控制，故作为本公司子公司，纳入合并范围。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2019 年 4 月 26 日批准。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时

性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接

处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、11“长期股权投资”或本附注三、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

在本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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃

对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为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的条件与分类为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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

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，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定

的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

9、应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应

收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(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	余额为 1000 万元(含 1000 万元)以上的应收账款、余额为 1000 万元(含 1000 万元)以上的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	已单独计提减值准备的应收款项除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
无风险组合	本公司保证金、保修金、押金、关联方款项、舟山市财政局、舟山市政府及下属相关政府机构、政府企业及政府企业下设的相关办事处的应收款项原则上不计提坏账准备，如有确凿证据表明不能收回或收回的可能性不大，应按其不可收回的金额计提坏账准备。

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1.00	1.00
1—2 年 (含 2 年)	5.00	5.00
2—3 年 (含 3 年)	10.00	10.00
3—4 年 (含 4 年)	15.00	15.00
4—5 年 (含 5 年)	30.00	30.00
5 年以上	50.00	50.00

(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	有客观证据表明其发生了减值的，根据账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际减值情况。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(4) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(5) 本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(6) 对预付款项、一年内到期长期应收款等其他应收款项，如果有减值迹象时，计提坏账准备，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。

10、存货

存货主要系房产及配套工程开发、土地开发成本、库存商品、土地等。

存货在取得时，按成本进行初始计量。库存商品发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。低值易耗品采用一次转销法摊销。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。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；发出开发产品按建筑面积平均法核算。

本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分。存货跌价准备按存货类别的成本高于其可变现净值的差额提取，并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。

当存在下列情况之一时，计提存货跌价准备：

(1) 市价持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；(2) 企业使用该原材料生产的产品的成本大于产品的销售价格；(3) 企业因产品更新换代，原有库存原材料已不适应新产品的需要，而该原材料的市场价格又低于其账面成本；(4) 因企业所提供的商品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致市场价格逐渐下跌；(5) 其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在合并日按照应享有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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发

行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有

者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产主要为已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

13、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20.00-40.00	0-5	2.375-5.00
机械及酒店设备	10.00-15.00	0-5	6.33-9.50
运输设备	4.00	0-5	23.75-25.00
电子及办公设备	3.00-5.00	0-5	19.00-33.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(3)

融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

14、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16、无形资产

（1）无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）无形资产的后续计量

①无形资产的使用寿命

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命如为有限的，本公司估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

②无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法摊销（注：如果采用其他系统合理方法摊销应予说明）；使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，期末进行减值测试。

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

③本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形

资产的账面价值全部转入当期损益。

17、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

18、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失

业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

20、收入的确认原则

（1）销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。本公司房地产收入根据房屋开发完毕竣工后，并交付住户使用时确认房屋销售收入的实现。

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（4）建造合同

工程施工合同的结果能够可靠地估计，本公司根据完工百分比法在资产负债表日确

认工程合同收入和工程合同费用。如果工程施工合同结果不能可靠地估计，应当区别情况处理：若合同成本能够收回的，工程合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为工程合同费用；若合同成本不能收回的，不能收回的金额应当在发生时立即作为工程合同费用，不确认收入。

建造合同在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：（1）与合同相关的经济利益很可能流入企业；（2）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；（3）固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

21、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，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，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，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常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。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

23、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，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，减记的金额予以转回。

24、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

（1）会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。

本公司执行上述三项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2017 年 12 月 31 日/2017 年度金额
		增加+/减少-
1	应收票据	-500,000.00
	应收账款	-30,287,091.90
	应收票据及应收账款	+30,787,091.90
2	应付票据	
	应付账款	-150,216,617.56
	应付票据及应付账款	+150,216,617.56
3	应付利息	-20,557,823.71
	应付股利	-29,144,000.00
	其他应付款	49,701,823.71
4	专项应付款	-715,801,098.06
	长期应付款	+715,801,098.06

除此以外，本公司在报告期无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本公司在报告期无会计估计变更事项。

四、税项

税种	计税依据	税率%
增值税	商品销售收入	5.00、10.00、11.00、16.00、17.00
	管道销售收入	3.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 12 月 31 日，本期指 2018 年度，上期指 2017 年度。

1、货币资金

项目	2018.12.31	2017.12.31
库存现金	227,371.88	317,378.31
银行存款	713,694,808.16	1,148,111,961.06
其他货币资金		25,227.34
合计	713,922,180.04	1,148,454,566.71
其中：存放在境外的款项总额		

注 1：截至 2018 年 12 月 31 日，公司货币资金无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、应收票据及应收账款

种类	2018.12.31	2017.12.31
应收票据	5,080,000.00	500,000.00
应收账款	43,106,405.38	30,287,091.90
合 计	48,186,405.38	30,787,091.90

（一）应收票据情况：

（1）应收票据分类列示：

种类	2018.12.31	2017.12.31
银行承兑汇票	5,080,000.00	
商业承兑汇票		500,000.00
合计	5,080,000.00	500,000.00

（2）年末无已质押的应收票据情况

（3）年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

（二）应收账款情况

（1）应收账款按风险分类

类别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	43,717,102.08	100.00	610,696.70	1.40	43,106,405.38
其中：账龄组合	43,717,102.08	100.00	610,696.70	1.40	43,106,405.38
无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	43,717,102.08	100.00	610,696.70	1.40	43,106,405.38

（续）

类别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,616,001.96	100.00	328,910.06	1.07	30,287,091.90
其中：账龄组合	30,616,001.96	100.00	328,910.06	1.07	30,287,091.90
无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	30,616,001.96	100.00	328,910.06	1.07	30,287,091.90

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018.12.31				2017.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	39,964,902.36	91.42	399,649.02	1.00	30,298,346.94	98.96	302,983.47	1.00
1 至 2 年	3,464,174.70	7.92	173,208.74	5.00	114,926.26	0.38	5,653.71	5.00
2 至 3 年	107,296.26	0.25	10,729.63	10.00	202,728.76	0.66	20,272.88	10.00
3 至 4 年	180,728.76	0.41	27,109.31	15.00				
合计	43,717,102.08	100.00	610,696.70	1.40	30,616,001.96	100.00	328,910.06	1.08

(2) 坏账准备

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	
应收账款坏账准备	328,910.06	748,145.30		466,358.66	610,696.70

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 29,214,180.18 元，占应收账款期末余额合计数的比例 65.93%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 292,141.80 元。

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额	账龄	款项性质
中铁隧道局集团有限公司杭州公司	非关联方	11,473,486.40	25.89	114,734.86	1 年以内	货款
舟山市威首商贸有限公司	非关联方	11,435,692.95	25.82	114,356.93	1 年以内	货款
中国铁建港航局集团有限公司	非关联方	3,418,186.19	7.71	34,181.86	1 年以内	货款
中铁建工集团有限公司	非关联方	1,772,828.70	4.00	17,728.29	1 年以内	货款
浙江恒宸建设集团有限公司	非关联方	1,113,985.94	2.51	11,139.86	1 年以内	货款
合计		29,214,180.18	65.93	292,141.80		

(4) 截至 2018 年 12 月 31 日止，应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 截至 2018 年 12 月 31 日止，应收账款中无关联方单位欠款情况。

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	2,538,189.06	99.88	2,777,786.74	96.22
1 至 2 年	3,000.00	0.12		
2 至 3 年			109,157.60	3.78
合计	2,541,189.06	100.00	2,886,944.34	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司预付款项较大额单位明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
浙江宁波海中贸易有限责任公司	非关联方	591,313.21	23.27	1 年以内	尚未发货
宁波帅鸿贸易有限公司	非关联方	573,316.48	22.56	1 年以内	尚未发货
舟山市锦海仓贸易有限公司	非关联方	485,463.15	19.10	1 年以内	尚未发货
舟山众兴达建材贸易有限公司	非关联方	215,678.57	8.49	1 年以内	尚未发货
舟山宇锦水泥有限公司	非关联方	190,433.00	7.49	1 年以内	尚未发货
合计		2,056,204.41	80.91		

(3) 截至 2018 年 12 月 31 日止，预付款项余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(4) 截至 2018 年 12 月 31 日止，预付款项中无关联方单位欠款。

4、其他应收款

项 目	2018.12.31	2017.12.31
其他应收款	819,263,903.50	266,131,355.31
应收利息		
应收股利		
合计	819,263,903.50	266,131,355.31

(1) 其他应收款按风险分类

类别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	819,451,805.80	100	187,902.30	0.02	819,263,903.50
其中：账龄组合	5,104,841.54	0.62	187,902.30	3.68	4,916,939.24
无风险组合	814,346,964.26	99.38			814,346,964.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	819,451,805.80	100	187,902.30	0.02	819,263,903.50

(续)

类别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	266,254,987.43	100.00	123,632.12	0.05	266,131,355.31
其中：账龄组合	3,574,477.28	1.34	123,632.12	3.46	3,450,845.16
无风险组合	262,680,510.15	98.66			262,680,510.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	266,254,987.43	100.00	123,632.12	0.05	266,131,355.31

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.12.31				2017.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,100,014.40	60.73	31,000.14	1.00	1,962,038.09	54.89	19,620.38	1.00
1 至 2 年	1,351,230.17	26.47	67,561.51	5.00	1,296,018.28	36.26	64,800.92	5.00
2 至 3 年	402,927.06	7.89	40,292.71	10.00	202,522.51	5.67	20,252.25	10.00
3 至 4 年	174,353.58	3.42	26,153.04	15.00	102,739.70	2.87	15,410.96	15.00
4 至 5 年	76,316.33	1.49	22,894.90	30.00	10,158.70	0.28	3,047.61	30.00
5 年以上					1,000.00	0.03	500.00	50.00
合计	5,104,841.54	100.00	187,902.30	3.68	3,574,477.28	100.00	123,632.12	3.46

B、组合中，按无风险组合不计提坏账准备的其他应收款：

款项性质	2018.12.31	2017.12.31
政府性质企业借款	16,890,420.00	16,890,420.00
关联方借款	750,986,949.62	180,071,949.62
保证金及押金	46,469,594.64	65,718,140.53
合计	814,346,964.26	262,680,510.15

(2) 坏账准备

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	
其他应收款坏账准备	123,632.12	64,270.18			187,902.30

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018.12.31	2017.12.31
政府性质企业借款	16,890,420.00	16,890,420.00
关联方借款	750,986,949.62	180,071,949.62
保证金及押金	46,469,594.64	65,718,140.53
代垫费用	4,138,348.61	2,500,446.48
备用金	966,492.93	1,074,030.80
合计	819,451,805.80	266,254,987.43

(4) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司其他应收款中金额重大的单位如下：

单位名称	是否为关联方	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备	账龄	款项性质
舟山梁弘港置业有限公司	关联方	570,915,000.00	69.67		1 年以内	关联企业借款
舟山浙能置业有限公司	关联方	135,277,366.40	16.51		1 至 2 年	关联企业借款
		44,794,583.22	5.47		2 至 3 年	
舟山市普陀区财政局	关联方	40,240,273.00	4.91		3 至 4 年	保证金
桃花镇政府	非关联方	5,000,000.00	0.61		4 至 5 年	政府性质企业借款
舟山市普陀园林绿化工程有限公司	非关联方	562,921.60	0.07	28,146.08	1 至 2 年	代垫费用
		518,935.18	0.06	5,189.35	1 年以内	代垫费用
合计		797,309,079.40	97.30	33,335.43		

(5) 截至 2018 年 12 月 31 日止，其他应收款中应收关联方单位款项情况详见本附注八。

5、存货

(1) 存货分类

项目	2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	8,866,988.17		8,866,988.17
开发成本	3,526,996,284.64		3,526,996,284.64
开发产品	792,721,479.48		792,721,479.48
土地	5,005,013,900.00		5,005,013,900.00
建造合同形成的已完工未结算资产	117,292,888.64		117,292,888.64
合计	9,450,891,540.93		9,450,891,540.93

(续)

项目	2017.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	11,468,638.99		11,468,638.99
开发成本	3,216,655,619.20		3,216,655,619.20
开发产品	802,648,958.74		802,648,958.74
土地	5,005,013,900.00		5,005,013,900.00
建造合同形成的已完工未结算资产	97,809,046.86		97,809,046.86
合计	9,133,596,163.79		9,133,596,163.79

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日止，公司不存在计提存货跌价准备的存货。

(3) 截至 2018 年 12 月 31 日止，建造合同形成的已完工未结算资产情况：

项目	金额
累计已发生成本	409,215,512.97
累计已确认毛利	8,000,000.00
减：预计损失	
已办理结算的金额	283,922,624.33
建造合同形成的已完工未结算资产	117,292,888.64

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018.12.31	2017.12.31	跌价准备
东港二期土地开发	2004.01	2018	3,285,120,000.00	2,743,806,443.11	2,486,887,533.09	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018.12.31	2017.12.31	跌价准备
及配套工程						
东港二期市政管道建设	2010.1	2020	1,020,000,000.00	159,821,940.70	129,571,417.48	
山坡地项目	2009.6	2018	400,000,000.00	512,437,899.86	491,134,592.18	
陈家后项目	2012.12	2018	400,000,000.00	524,500.00	524,500.00	
半升洞项目	2014.5	2018	250,000,000.00	108,537,576.45	108,537,576.45	
东港三期土地开发及配套工程	2018.9			1,867,924.52		
合计			3,285,120,000.00	3,526,996,284.64	3,216,655,619.20	

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31	跌价准备
				转入成本	转入固定资产/投资性房地产/无形资产/其他		
山水四期地下车位	2010.12	10,246,488.00		1,324,376.00		8,922,112.00	
东方铭苑	2013.8	39,743,092.77		22,752,304.29		16,990,788.48	
东港财富中心大厦	2017.1	183,320,060.69	26,888,697.00	13,719,725.97		196,489,031.72	
儿童乐园	2015.12	74,113,993.87	980,230.00			75,094,223.87	
东海嘉苑一期	2016.08	260,348,388.16				260,348,388.16	
东海嘉苑二期	2016.08	234,876,935.25				234,876,935.25	
合计		802,648,958.74	27,868,927.00	37,796,406.26		792,721,479.48	

(6) 土地

序号	宗地位置	用途	面积（平方米）	价值（元）	是否抵押
1	东港二期**地块	商业住宅	774,715.26	5,005,013,900.00	否

注：1、上述土地中第 1-14 号地块为本公司股东舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司根据舟普国资办【2012】5 号文规定，将 14 块土地无偿划拨给东港投资发展集团有限公司。14 块地总面积为 588,389.82 平方米，总价值为 3,872,371,000.00 元，由舟山汇诚房地产估价咨询有限公司出具舟汇房估（2012）Q 字第 017 号至 030 号共 14 份评估报告。

2、上述土地中第 15-17 号地块为本公司股东舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司根据舟普国资办【2013】15 号文规定，将 3 块土地无偿划拨给东港投资发展集团有限

公司。3 块地总面积为 186,325.44 平方米，总价值为 1,132,642,900.00 元，由舟山汇诚房地产估价咨询有限公司出具舟汇房估（2013）Q 字第 031 号至 033 号共 3 份评估报告。

（7）期末房屋建筑物抵押、担保情况详见附注五、46、所有权或使用权受到限制的资产。

6、其他流动资产

项目	2018.12.31	2017.12.31
预缴土地增值税	20,077,083.99	9,689,295.37
预缴增值税	12,345,117.68	6,047,008.46
预缴房产税	208,665.38	
预缴其他税	263,621.65	
待摊费用	563,846.40	621,841.70
合计	33,458,335.10	16,358,145.53

7、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	52,204,000.00		52,204,000.00	200,000.00		200,000.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	52,204,000.00		52,204,000.00	200,000.00		200,000.00
其他						
合计	52,204,000.00		52,204,000.00	200,000.00		200,000.00

（2）年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	2018.01.01	本年增加	本年减少	2018.12.31	2018.01.01	本年增加	本年减少	2018.12.31		
浙江省农村经济投资股份有限公司	200,000.00			200,000.00					0.33	

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	2018.01.01	本年增加	本年减少	2018.12.31	2018.01.01	本年增加	本年减少	2018.12.31		
浙江大物科技股份有限公司		12,000,000.00		12,000,000.00					0.29	
泛城设计股份有限公司		10,004,000.00		10,004,000.00					0.14	
浙江博圣生物技术有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00					0.08	
合计	200,000.00	52,004,000.00		52,204,000.00						

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	2018.01.01	本年增减变动				
		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	其他权益变动
舟山浙能置业有限公司	2,830,184.45			-2,830,184.45		
舟山市普陀德辰贸易有限公司		5,000,000.00		116,110.97		
舟山梁弘港置业有限公司		22,500,000.00		-15,074,102.41		
合计	2,830,184.45	27,500,000.00		-17,788,175.89		

(续)

被投资单位	本年增减变动			2018.12.31	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
舟山浙能置业有限公司					
舟山市普陀德辰贸易有限公司				5,116,110.97	
舟山梁弘港置业有限公司				7,425,897.59	
合计				12,542,008.56	

(2) 长期股权投资减值准备

截至 2018 年 12 月 31 日止，长期股权投资项目不存在减值，不计提减值准备。

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、2018.01.01 余额	348,427,136.10	348,427,136.10
2、本年增加金额	11,922,728.00	11,922,728.00
(1) 外购		
(2) 存货转入		
(3) 固定资产转入	11,922,728.00	11,922,728.00
3、本年减少金额	223,024.26	223,024.26
(1) 处置	223,024.26	223,024.26
(2) 其他转出		
4、2018.12.31 余额	360,126,839.84	360,126,839.84
二、累计折旧和累计摊销		
1、2018.01.01 余额	47,200,064.13	47,200,064.13
2、本年增加金额	14,518,543.09	14,518,543.09
(1) 计提或摊销	13,731,364.27	13,731,364.27
(2) 其他转入	787,178.82	787,178.82
3、本年减少金额	43,311.09	43,311.09
(1) 处置	43,311.09	43,311.09
(2) 其他转出		
4、2018.12.31 余额	61,675,296.13	61,675,296.13
三、减值准备		
1、2018.01.01 余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、2018.12.31 余额		
四、账面价值		
1、2018.12.31 账面价值	298,451,543.71	298,451,543.71
2、2018.01.01 账面价值	301,227,071.97	301,227,071.97

(2) 期末房屋建筑物抵押、担保情况详见附注五、44、所有权或使用权受到限制的资产。

(3) 截至 2018 年 12 月 31 日止，未办妥产权证书的投资性房地产情况：无

(4) 房地产转换情况

2018 年 11 月 1 月，本公司原自用房产（金额 11,922,728.00 元）改为出租，自固定资产转作投资性房地产并采用成本价值计量，对当期损益及所有者权益无影响。

10、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械及酒店设备	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	984,424,465.27	148,441,829.94	10,839,238.57	16,191,610.56	1,159,897,144.34
2、本年增加金额	31,001,361.87	1,787,935.18	354,444.44	1,004,001.43	34,147,742.92
(1) 购置	1,142,537.63	1,787,935.18	354,444.44	1,004,001.43	4,288,918.68
(2) 在建工程转入	29,858,824.24				29,858,824.24
(3) 其他转入					
3、本年减少金额	51,437,716.21	1,512.70	75,213.68	14,100.00	51,528,542.59
(1) 处置或报废	289,500.00	1,512.70	75,213.68	14,100.00	380,326.38
(2) 其他转出	51,148,216.21				51,148,216.21
4、年末余额	963,988,110.93	150,228,252.42	11,118,469.33	17,181,511.99	1,142,516,344.67
二、累计折旧					
1、年初余额	82,156,236.84	36,625,624.73	10,052,986.07	11,685,937.27	140,520,784.91
2、本年增加金额	31,313,072.60	19,420,739.08	632,979.81	1,366,377.66	52,733,169.15
(1) 计提	31,313,072.60	19,420,739.08	632,979.81	1,366,377.66	52,733,169.15
3、本年减少金额	787,178.82	597.75	46,331.67	14,100.00	848,208.24
(1) 处置或报废		597.75	46,331.67	14,100.00	61,029.42
(2) 其他转出	787,178.82				787,178.82
4、年末余额	112,682,130.62	56,045,766.06	10,639,634.21	13,038,214.93	192,405,745.82
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	851,305,980.31	94,182,486.36	478,835.12	4,143,297.06	950,110,598.85
2、年初账面价值	902,268,228.43	111,816,205.21	786,252.50	4,505,673.29	1,019,376,359.43

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日止，公司无暂时闲置固定资产。

(3) 截至 2018 年 12 月 31 日止，固定资产期末不存在减值的情况。

(4) 期末房屋建筑物抵押、担保情况详见附注五、44、所有权或使用权受到限制的资产。

(5) 截至 2018 年 12 月 31 日止，未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,872,912.13	"山水人家"商品房开发项目中，部分房产采光不达标，无法销售和办理房产证，企业作为固定资产核算。

11、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
鲁家峙文化创意园区	285,476,599.06		285,476,599.06	245,696,812.66		245,696,812.66
鲁家峙北塘三期				5,947,191.00		5,947,191.00
园区西侧应急码头	784,871.40		784,871.40	781,631.05		781,631.05
阳光365生活广场装修工程	1,621,391.00		1,621,391.00	1,233,860.60		1,233,860.60
康湖酒店装修				766,499.43		766,499.43
合计	287,882,861.46		287,882,861.46	254,425,994.74		254,425,994.74

(2) 2018 年度重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数	资金来源	工程投入占预算的比例%	工程进度%
鲁家峙文化创意园区	250,000,000.00	自筹及借款	114.19	99.00
园区西侧应急码头	8,262,200.00	自筹及借款	9.50	9.50
阳光365生活广场装修工程	1,287,205.00	自筹	125.96	99.00
康湖酒店装修	10,000,000.00	自筹	298.59	100.00

(续)

工程名称	2018.01.01	本期增加		本期减少		2018.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入无形资产及固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
鲁家峙文化创意园区	245,696,812.66	39,779,786.40				285,476,599.06	

工程名称	2018.01.01	本期增加		本期减少		2018.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入无形资产及固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
鲁家峙北塘三期	5,947,191.00				5,947,191.00		
园区西侧应急码头	781,631.05	3,240.35				784,871.40	
阳光365生活广场装修工程	1,233,860.60	387,530.40				1,621,391.00	
康湖酒店装修	766,499.43	29,092,324.81		29,858,824.24			
合计	254,425,994.74	69,262,881.96		29,858,824.24	5,947,191.00	287,882,861.46	

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	非专利技术	采矿权	合计
一、账面原值				
1、年初余额	330,781,572.94	445,870.35	65,636,920.00	396,864,363.29
2、本年增加金额		217,669.97		217,669.97
(1) 购置		217,669.97		217,669.97
(2) 其他转入				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 合并范围减少				
(3) 其他转出				
4、年末余额	330,781,572.94	663,540.32	65,636,920.00	397,082,033.26
二、累计摊销				
1、年初余额	27,825,281.83	318,795.01	23,441,757.15	51,585,833.99
2、本年增加金额	10,383,566.43	126,061.68	18,753,405.72	29,263,033.83
(1) 摊销	10,383,566.43	126,061.68	18,753,405.72	29,263,033.83
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额	38,208,848.26	444,856.69	42,195,162.87	80,848,867.82
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				

项目	土地使用权	非专利技术	采矿权	合计
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	292,572,724.68	218,683.63	23,441,757.13	316,233,165.44
2、年初账面价值	302,956,291.11	127,075.34	42,195,162.85	345,278,529.30

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日止，无形资产账面成本低于可变现净值，不存在无形资产减值准备。

(3) 截至 2018 年 12 月 31 日止，土地使用权抵押情况详见附注五、44、所有权或使用权受到限制的资产。

(4) 截至 2018 年 12 月 31 日止，未办妥产权证书的无形资产情况：无。

13、长期待摊费用

项目	2018.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2018.12.31	其他减少的原因
矿山生态治理费用	19,497,857.14		8,665,714.29		10,832,142.85	
装修费	5,256,246.88	118,920.45	1,314,061.68		4,061,105.65	
合计	24,754,104.02	118,920.45	9,979,775.97		14,893,248.50	

14、递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

项目	2018.12.31		2017.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	199,649.75	798,599.00	113,135.55	452,542.18
内部交易未实现利润	14,580,103.21	58,320,412.84	15,406,584.38	61,626,337.50
预提矿山生态治理费用摊销	4,874,464.29	19,497,857.16	2,708,035.72	10,832,142.86
合计	19,654,217.25	78,616,869.00	18,227,755.64	72,911,022.54

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2018.12.31	2017.12.31
资产减值准备		
可抵扣亏损	158,209,661.14	138,366,964.38
合计	158,209,661.14	138,366,964.38

(3) 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	2018.12.31	2017.12.31	备注
2018 年		8,467,481.12	
2019 年	8,464,433.17	8,464,433.17	
2020 年	49,314,477.05	49,314,477.05	
2021 年	64,924,895.44	64,924,895.44	
2022 年	7,195,677.60	7,195,677.60	
2023 年	28,310,177.88		
合计	158,209,661.14	138,366,964.38	

15、其他非流动资产

项目	2018.12.31	2017.12.31
预付非流动资产采购款	1,613,983.00	2,046,000.00

16、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	2018.12.31	2017.12.31
质押借款	190,000,000.00	
保证借款		73,000,000.00
质押兼保证借款		
合计	190,000,000.00	73,000,000.00

(2) 至 2018 年 12 月 31 日止，质押借款情况列示如下：

银行名称	借款单位	质押	借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
浙商银行股份有限公司舟山普陀支行	舟山市东港市政管网建设投资有限公司	应收账款债权	150,000,000.00	2018/6/22	2019/6/14	否
浙商银行股份有限公司舟山普陀支行	舟山市东港市政管网建设投资有限公司	应收账款债权	40,000,000.00	2018/6/22	2019/3/20	否
合计			190,000,000.00			

17、应付票据及应付账款

种类	2018.12.31	2017.12.31
应付票据		
应付账款	103,902,242.30	150,216,617.56
合计	103,902,242.30	150,216,617.56

(1) 应付账款列示

项目	2018.12.31	2017.12.31
购置长期资产款项	91,239,901.40	138,781,560.21
货款及服务费	12,662,340.90	11,435,057.35
合计	103,902,242.30	150,216,617.56

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江银誉建设工程有限公司	51,573,638.37	未竣工结算
合计	51,573,638.37	

18、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2018.12.31	2017.12.31
预收购房款	217,513,403.95	214,876,932.84
预收货款	800,639,233.70	901,423,864.96
预收租金	3,342,806.67	1,049,229.96
预收工程款	49,592,658.69	49,592,658.69
合计	1,071,088,103.01	1,166,942,686.45

(2) 账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江省舟山市国土资源局	797,752,421.82	未结算
合计	797,752,421.82	

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,342,853.48	58,067,672.87	57,194,350.10	5,216,176.25
二、离职后福利-设定提存计划	153,929.50	2,430,035.27	2,539,214.27	44,750.50
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,496,782.98	60,497,708.14	59,733,564.37	5,260,926.75

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,219,849.93	51,770,484.10	50,791,898.98	5,198,435.05
2、职工福利费		2,807,030.46	2,807,030.46	
3、社会保险费	68,079.29	780,476.90	832,714.99	15,841.20
其中：医疗保险费	58,847.60	645,877.03	691,111.03	13,613.60
工伤保险费	4,095.55	80,898.78	84,309.87	684.46
生育保险费	5,136.14	53,701.09	57,294.09	1,543.14
4、住房公积金		2,110,499.00	2,108,599.00	1,900.00
5、工会经费和职工教育经费	54,924.26	599,182.41	654,106.67	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	4,342,853.48	58,067,672.87	57,194,350.10	5,216,176.25

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	153,605.26	1,570,995.15	1,681,393.05	43,207.36
2、失业保险费	324.24	57,957.12	56,738.22	1,543.14
3、企业年金缴费		801,083.00	801,083.00	
合计	153,929.50	2,430,035.27	2,539,214.27	44,750.50

20、应交税费

税项	2018.12.31	2017.12.31
增值税	35,435,871.60	24,909,280.55
城市建设维护税	2,351,564.00	2,994,625.74
教育费附加	1,009,983.35	1,284,327.10
企业所得税	260,901,385.38	226,875,675.39
地方教育附加	669,948.32	854,934.39
其他	52,282.85	8,113.20
水利建设基金	5,854.08	5,854.08
房产税	1,117,814.27	982,897.86
土地使用税		422,975.64
个人所得税	75,745.00	80,421.15
合计	301,620,448.85	258,419,105.10

21、其他应付款

项目	2018.12.31	2017.12.31
应付利息	27,478,739.94	20,557,823.71
应付股利	25,444,000.00	29,144,000.00
其他应付款	412,479,723.76	158,201,640.36
合计	465,402,463.70	207,903,464.07

(1) 其中，应付利息情况

项目	2018.12.31	2017.12.31
长期借款应付利息	818,788.08	1,086,666.67
应付债券利息	26,659,951.86	19,471,157.04
合计	27,478,739.94	20,557,823.71

(2) 其中，应付股利情况

股东名称	2018.12.31	2017.12.31
浙江省水利厅		3,700,000.00
浙江省交通厅	3,244,000.00	3,244,000.00
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	22,200,000.00	22,200,000.00
合计	25,444,000.00	29,144,000.00

(3) 按款项性质列示其他应付款

项目	2018.12.31	2017.12.31
保证金及押金	65,022,388.12	75,216,956.70
代收费用	591,027.41	789,320.65
非关联方借款	172,971,546.23	82,195,363.01
关联方借款	173,894,762.00	
合计	412,479,723.76	158,201,640.36

截至 2018 年 12 月 31 日止，其他应付款中欠关联方单位款项情况详见附注八。

22、一年内到期的非流动负债

项目	2018.12.31	2017.12.31
一年内到期的长期借款（附注五、23）	333,000,000.00	449,500,000.00
一年内到期的应付债券（附注五、24）	997,056,356.14	
一年内到期的长期应付款（附注五、25）	149,000,000.00	29,158,160.99
合计	1,479,056,356.14	478,658,160.99

23、长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	2018.12.31	2017.12.31
抵押借款	541,350,000.00	799,400,000.00
保证借款	135,000,000.00	145,500,000.00
抵押兼保证借款		85,000,000.00
小计	676,350,000.00	1,029,900,000.00
减：一年内到期的长期借款	333,000,000.00	449,500,000.00
合计	343,350,000.00	580,400,000.00

（2）截至 2018 年 12 月 31 日止，抵押借款情况列示如下

银行名称	借款单位	抵押人/抵押物	抵押借款金额	抵押起始日	抵押到期日	是否履行完毕
中国工商银行舟山普陀支行	东港投资发展集团有限公司	舟普国用(2013)第T0007号、舟普国用(2013)第T0012号	80,000,000.00	2014/12/10	2019/12/10	否
浙商银行股份有限公司舟山分行	东港投资发展集团有限公司	浙江舟山东港资产经营管理有限公司/房产产权：舟房权证普字第5129814-25号、舟房权证第5129827号；土地使用权：出让舟普国用（2014）第08878-84号、出让舟普国用（2014）第08886-89号、出让舟普国用（2014）第08875号、出让舟普国用（2014）第08891号	129,450,000.00	2014/10/24	2019/8/10	否
浙商银行股份有限公司舟山分行	东港投资发展集团有限公司	舟山东港开发置业有限公司/房产产权：舟房权证普字第5114225-44号、舟房权证第5114249号、舟房权证普字第5114251-54号、舟房权证普字第5114260-62号；土地使用权：出让舟普国用（2014）第07431号、出让舟普国用（2014）第07434-59号、出让舟普国用（2014）第07471-72号	20,550,000.00	2014/10/20	2019/10/19	否

银行名称	借款单位	抵押人/抵押物	抵押借款金额	抵押起始日	抵押到期日	是否履行完毕
浙商银行股份有限公司舟山分行	东港投资发展集团有限公司	浙（2017）普陀区不动产权第0007215号、浙（2017）普陀区不动产权第0007203号	191,650,000.00	2018/4/28	2027/6/20	否
上海浦东发展银行宁波高新支行	东港投资发展集团有限公司	舟普国用(2013)第T0007号、舟普国用(2013)第T0012号	20,000,000.00	2014/11/27	2019/10/19	否
中国工商银行股份有限公司舟山普陀支行	浙江舟山德蔚商贸有限公司	抵押品：采矿权、权属证明：C3309032015127130140835；所在地：塘头南溪山、担保人：东港投资发展集团有限公司	99,700,000.00	2017/6/14	2021/12/10	否
合计			541,350,000.00			

（3）截至 2018 年 12 月 31 日止，保证借款情况列示如下：

银行名称	借款单位	保证人	借款金额	借款起始日	借款到期日	是否履行完毕
华夏银行	舟山市东港市政管网建设投资有限公司	东港投资发展集团有限公司	135,000,000.00	2015/11/20	2021/10/21	否
合计			135,000,000.00			

24、应付债券

（1）应付债券

项目	2018.12.31	2017.12.31
非公开发行公司债券	498,936,420.64	496,494,851.33
公开发行公司债券	1,487,224,059.78	989,852,860.24
减：一年内到期的部分	997,056,356.14	
合计	989,104,124.28	1,486,347,711.57

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
东港投资发展集团有限公司2016年非公开发行公司债券	500,000,000.00	2016/6/3	3+2	500,000,000.00
东港投资发展集团有限公司2016年公开发行公司债券	500,000,000.00	2016/8/8	3+2	500,000,000.00
东港投资发展集团有限公司2017年公开发行公司债券	500,000,000.00	2017/8/25	3+2	500,000,000.00
东港投资发展集团有限公司2018	500,000,000.00	2018/10/17	5	500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
年公开发行公司债券				
减：一年内到期部分年末余额	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
合计	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期 偿还	期末余额
东港投资发展集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券	496,494,851.33			-2,441,569.31		498,936,420.64
东港投资发展集团有限公司 2016 年公开发行公司债券	496,111,214.07			-2,008,721.43		498,119,935.50
东港投资发展集团有限公司 2017 年公开发行公司债券	493,741,646.17			-2,189,064.16		495,930,710.33
东港投资发展集团有限公司 2018 年公开发行公司债券		500,000,000.00		6,826,586.05		493,173,413.95
减：一年内到期部分年末余额						997,056,356.14
合计	1,486,347,711.57	500,000,000.00		187,231.15		989,104,124.28

25、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	2018.12.31	2017.12.31
长期应付款	1,205,700,000.00	1,253,858,160.99
专项应付款	662,370,863.33	715,801,098.06
减：未确认融资费用		618,517.90
减：一年内到期的长期应付款	149,000,000.00	29,158,160.99
合计	1,719,070,863.33	1,939,882,580.16

(2) 其中，长期应付款明细

项目	期限	初始金额	2018.12.31	2017.12.31
舟山市普陀区财政局	2015/10-2025/10	190,000,000.00	190,000,000.00	190,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2015/10-2025/10	48,300,000.00	11,500,000.00	11,500,000.00
舟山市普陀区财政局	2015/10-2025/10	46,000,000.00	46,000,000.00	46,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2015/8-2025/8	231,000,000.00	231,000,000.00	231,000,000.00

东港投资发展集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期限	初始金额	2018.12.31	2017.12.31
舟山市普陀区财政局	2015/10-2025/10	46,000,000.00	46,000,000.00	46,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/2-2025/10	36,800,000.00	36,800,000.00	36,800,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/5-2025/10	101,200,000.00	101,200,000.00	101,200,000.00
汉鼎宇佑融资租赁有限公司	2016/4-2019/4	109,470,727.43		48,158,160.99
舟山市普陀区财政局	2016/4-2021/4	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/8-2019/8	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/11-2023/11	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/4-2019/4	82,700,000.00	82,700,000.00	82,700,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/9-2019/9	23,000,000.00	23,000,000.00	23,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/11-2023/11	116,000,000.00	116,000,000.00	116,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/11-2019/11	22,000,000.00	22,000,000.00	22,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/8-2023/8	10,500,000.00	10,500,000.00	10,500,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/8-2019/8	24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00
舟山市普陀区财政局	2016/11-2019/11	115,000,000.00	115,000,000.00	115,000,000.00
合计		1,351,970,727.43	1,205,700,000.00	1,253,858,160.99

(3) 其中，专项应付款情况

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31	形成原因
东港二期土地开发	711,409,580.56		57,054,300.00	654,355,280.56	政府支付土地开发成本
固定资产基金	4,391,517.50	4,673,323.72	1,049,258.45	8,015,582.77	酒店计提资产维修基金
合计	715,801,098.06	4,673,323.72	58,103,558.45	662,370,863.33	

26、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	10,429,230.77	300,000.00	390,469.66	10,338,761.11	与资产相关的补贴款
合计	10,429,230.77	300,000.00	390,469.66	10,338,761.11	

其中，涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	其他变动	期末余额	形成原因
东港街道城中村改造中央补助基建款	4,830,000.00				4,830,000.00	与资产相关的补贴款
鲁家峙北塘三期加固工程补助款	4,830,000.00				4,830,000.00	与资产相关的补贴款
365 菜场补贴	369,230.77	300,000.00	390,469.66		278,761.11	与资产相关的补贴款
鲁家峙文化创意园区	400,000.00				400,000.00	与资产相关的补贴款
合计	10,429,230.77	300,000.00	390,469.66		10,338,761.11	

27、实收资本

投资方名称	2018.01.01		本期增加	本期减少	2018.12.31	
	投资金额	投资比例(%)			投资金额	投资比例(%)
浙江省海港投资运营集团有限公司	92,300,000.00	46.15			92,300,000.00	46.15
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	92,300,000.00	46.15			92,300,000.00	46.15
浙江省水利厅	15,400,000.00	7.70			15,400,000.00	7.70
合计	200,000,000.00	100.00			200,000,000.00	100.00

28、资本公积

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
资本溢价	5,006,403,381.75			5,006,403,381.75

29、盈余公积

项目	2018.01.01	本期增加额	本期减少额	2018.12.31
法定盈余公积	115,159,584.08	14,470,605.19		129,630,189.27

30、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	620,184,440.93	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	620,184,440.93	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	135,809,554.28	
减：提取法定盈余公积	14,470,605.19	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	741,523,390.02	

31、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	650,409,744.75	330,738,960.26	561,636,366.47	285,392,706.78

项目	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	44,251,656.46	1,584,912.04	30,706,948.44	3,748,628.38
合计	694,661,401.21	332,323,872.30	592,343,314.91	289,141,335.16

(2) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地开发收入	319,438,211.43	112,768,952.00	263,285,316.12	76,702,282.72
房地产收入	68,153,109.44	36,471,348.95	128,194,453.13	97,424,601.13
资产租赁收入	11,001,762.66	22,945,856.84	10,524,306.05	13,174,020.88
商贸服务收入	127,857,156.91	104,887,787.92	60,168,944.65	56,156,854.95
工程管理收入	1,784,504.11	5,320.00		
酒店服务收入	122,175,000.20	53,659,694.55	99,463,346.52	41,934,947.10
合计	650,409,744.75	330,738,960.26	561,636,366.47	285,392,706.78

(3) 主营业务收入及成本按行业分类列示：

行业名称	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
酒店行业	122,175,000.20	53,659,694.55	99,463,346.52	41,934,947.10
房产行业	400,377,587.64	172,191,477.79	402,004,075.3	187,300,904.7
贸易行业	127,857,156.91	104,887,787.92	60,168,944.65	56,156,854.95
合计	650,409,744.75	330,738,960.26	561,636,366.47	285,392,706.78

(4) 主营业务收入及成本按地区分类列示：

地区名称	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
华东	650,409,744.75	330,738,960.26	561,636,366.47	285,392,706.78
合计	650,409,744.75	330,738,960.26	561,636,366.47	285,392,706.78

32、税金及附加

项目	2018 年度	2017 年度
城市建设维护税	1,998,295.69	1,706,338.29
教育费附加	856,392.34	731,287.84
地方教育附加	571,299.69	487,525.23
水利建设基金		2,510.69
房产税	13,560,288.96	14,442,974.05
土地使用税	2,164,038.68	1,645,372.20

项目	2018 年度	2017 年度
印花税	94,058.10	158,625.56
车船税	15,796.80	16,516.80
土地增值税	2,814,010.56	2,973,538.90
合计	22,074,180.82	22,164,689.55

33、销售费用

项目	2018 年度	2017 年度
工资	2,599,874.67	4,159,948.76
办公费	881,793.05	335,626.67
水电费	628,062.24	314,209.10
广告费	4,548,519.38	5,510,810.04
修理费		79,436.95
劳务费		781,827.49
运费	3,228,222.59	3,497,215.00
柴油费	951,612.37	510,283.46
其他	5,615.67	109,385.22
折旧及摊销		2,506,844.51
物业管理费	1,635,584.95	1,644,821.47
合计	14,479,284.92	19,450,408.67

34、管理费用

项目	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	38,140,167.11	36,104,435.17
折旧	39,932,067.67	47,935,637.94
无形资产摊销	4,371,589.81	8,086,834.67
办公费	11,440,899.33	9,899,723.73
差旅费	361,416.97	233,508.14
业务招待费	616,235.00	791,676.91
中介机构费用	2,340,613.79	2,485,391.34
水电气费	1,720,188.78	1,977,408.90
汽车费用	535,906.05	645,886.37
租赁费	333,025.47	714,285.71
物业管理费	1,203,635.52	1,294,233.60
酒店费用	7,312,717.81	8,197,044.56
酒店服务费	9,608,941.76	6,820,705.37
修理费	1,475,751.13	1,973,404.60
其他	282,074.28	270,547.92
合计	119,675,230.48	127,430,724.93

35、财务费用

项目	2018年度	2017年度
利息支出	4,202,062.50	2,428,286.52
减：利息收入	8,637,517.68	14,415,625.20
汇兑损失	-5,100.03	423,518.93
手续费	665,985.07	430,406.72
合计	-3,774,570.14	-11,133,413.03

36、资产减值损失

项目	2018年度	2017年度
坏账损失	812,415.48	-1,582,627.62

37、其他收益

项目	2018 年度	2017 年度
政府补助	390,469.66	
代扣代缴个人所得税手续费		
其他		
合 计	390,469.66	

计入其他收益的政府补助：

项目	2018 年度	2017 年度
与资产相关：		
365 菜场补贴	390,469.66	
合 计	390,469.66	

38、投资收益

项 目	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-17,788,175.89	-12,107,165.48
合计	-17,788,175.89	-12,107,165.48

39、营业外收入

项目	2018 年度	2017 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废收益	597.75	21,018.40	597.75
违约赔偿收入	233,264.29	96,548.50	233,264.29
政府补助		300,000.00	
其他	8,529.73	11,428.38	8,529.73
合计	242,391.77	428,995.28	242,391.77

计入当期损益的政府补助：

补助项目		2018年度	2017年度	与资产/收益相关
与收益相关	2017年市级第三批“菜篮子”专项补助款		100,000.00	与收益相关
	2015年度服务业补助资金		200,000.00	与收益相关
合计			300,000.00	

40、营业外支出

项目	2018年度	2017年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	6,295.93	2,849,989.33	6,295.93
对外捐赠支出	500,440.00	212,007.77	500,440.00
罚金	3,431.55	95,886.32	3,431.55
违约赔偿款	650,000.00		650,000.00
其他	45,006.16	27,154.92	45,006.16
合计	1,205,173.64	3,185,038.34	1,205,173.64

41、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2018年度	2017年度
当期所得税费用	58,887,997.03	42,081,119.40
递延所得税费用	-1,426,461.61	-1,493,854.32
合计	57,461,535.42	40,587,265.08

42、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018年度	2017年度
营业外收入	241,973.74	107,976.88
利息收入	8,637,517.68	14,415,625.20
非关联方往来拆借	188,161,771.70	169,002,469.79
政府补助	300,000.00	1,100,000.00
合计	197,341,263.12	184,626,071.87

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018年度	2017年度
销售、管理费用	49,110,816.14	48,087,432.55
银行手续费	665,985.07	430,406.72

东港投资发展集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018年度	2017年度
营业外支出	1,198,877.71	335,049.01
非关联方往来拆借	90,060,268.67	132,815,524.91
合计	141,035,947.59	181,668,413.19

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2018年度	2017年度
往来借支	36,000,000.00	285,592,817.94

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2018年度	2017年度
往来借支	606,915,000.00	135,277,366.40

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2018年度	2017年度
质押定期存款释放		80,000,000.00
关联方资金拆借	173,894,762.00	
合计	173,894,762.00	80,000,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2018年度	2017年度
融资租赁付租金	51,000,000.00	67,000,000.00
合计	51,000,000.00	67,000,000.00

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2018年度	2017年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	133,248,963.83	91,421,723.63
加：资产减值准备	812,415.48	-1,582,627.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	66,464,533.42	72,984,737.82
无形资产摊销	29,263,033.83	28,151,150.46
长期待摊费用摊销	9,979,775.97	7,870,122.21
资产处置损失（收益以“-”号填列）		2,828,970.93
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	39,490.13	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	4,196,962.47	2,851,805.45

东港投资发展集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2018年度	2017年度
投资损失（收益以“-”号填列）	17,788,175.89	12,107,165.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,426,461.61	-1,493,854.32
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）	-124,434,084.83	-127,859,991.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-25,656,648.15	277,102,268.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,466,084.29	540,190,241.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	117,742,240.72	904,571,713.28
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	713,922,180.04	1,148,454,566.71
减：现金的期初余额	1,148,454,566.71	731,976,350.21
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	-434,532,386.67	416,478,216.50

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2018年度	2017年度
一、现金	713,922,180.04	1,148,454,566.71
其中：库存现金	227,371.88	317,378.31
可随时用于支付的银行存款	713,694,808.16	1,148,111,961.06
可随时用于支付的其他货币资金		25,227.34
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	713,922,180.04	1,148,454,566.71

44、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
投资性房地产	88,065,594.56	贷款抵押
在建工程	42,195,162.85	贷款抵押
存货	20,445,186.18	贷款抵押
固定资产	781,814,637.27	贷款抵押
合计	932,520,580.86	

45、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	98,727.52	0.8762	86,505.05
其中：港元	98,727.52	0.8762	86,505.05

46、政府补助

（1）本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
365 菜场补贴	300,000.00	300,000.00						是
合计	300,000.00	300,000.00						

（2）计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
365菜场补贴	与资产相关	390,469.66		
合计		390,469.66		

六、合并范围的变更

1、报告期内合并范围增加三家本期新设立企业：浙江舟山东大健康产业发展有限公司、浙江舟山东大城市开发建设有限公司和舟山浙科东港创业投资合伙企业(有限合伙)。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

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	
浙江舟山东大置业发展有限公司	舟山市	舟山市	房地产开发	100.00		设立
浙江舟山东大城市运营服务有限公司	舟山市	舟山市	商贸、服务	100.00		设立
舟山康湖酒店有限公司	舟山市	舟山市	酒店管理与开发	51.00		设立

东港投资发展集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
浙江舟山东大文化旅游发展有限公司	舟山市	舟山市	旅游开发	100.00		设立
舟山市东港市政管网建设投资有限公司	舟山市	舟山市	市政管网建设	100.00		设立
浙江舟山东大资产经营管理有限公司	舟山市	舟山市	资产管理、投资管理	100.00		设立
舟山东海岸投资置业有限公司	舟山市	舟山市	房地产开发	50.00		设立
浙江舟山东大健康产业发展有限公司	舟山市	舟山市	健康产业管理	100.00		设立
浙江舟山东大城市开发建设有限公司	舟山市	舟山市	城市开发建设	100.00		设立
舟山浙科东港创业投资合伙企业(有限合伙)	舟山市	舟山市	金融业	99.00		设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
舟山东海岸投资置业有限公司	50.00	-1,721,529.87		247,416,764.83
舟山康湖酒店有限公司	49.00	-839,237.45		18,158,988.57
舟山浙科东港创业投资合伙企业(有限合伙)	1.00	176.87		522,176.87

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
舟山东海岸投资置业有限公司	1,150,291,883.40	287,194,432.02	1,437,486,315.42	602,592,785.76	340,060,000.00	942,652,785.76
舟山康湖酒店有限公司	6,892,826.76	31,666,143.89	38,558,970.65	1,505,464.66		1,505,464.66
舟山浙科东港创业投资合伙企业(有限合伙)	213,686.96	52,004,000.00	52,217,686.96			

(续)

子公司名称	2018年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
舟山东海岸投资置业有限公司	193,713.74	-3,443,059.74	-3,443,059.74	-28,510,078.48
舟山康湖酒店有限公司	334,762.26	-1,712,729.49	-1,712,729.49	-2,283,752.81

东港投资发展集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

舟山浙科东港创业投资合伙企业(有限合伙)		17,686.96	17,686.96	5,242.00
----------------------	--	-----------	-----------	----------

2、在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
舟山浙能置业有限公司	舟山市	舟山市	房地产开发经营	40.00		权益法
舟山市普陀德辰贸易有限公司	舟山市	舟山市	批发零售	50.00		权益法
舟山梁弘港置业有限公司	舟山市	舟山市	房地产开发经营	45.00		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	2018年12月31日/2018年度		
	舟山浙能置业有限公司	舟山市普陀德辰贸易有限公司	舟山梁弘港置业有限公司
流动资产	587,245,996.24	11,159,560.92	1,379,359,913.40
非流动资产	217,952.25	10,919.53	25,292.15
资产合计	587,463,948.49	11,170,480.45	1,379,385,205.55
流动负债	579,278,934.69	938,258.51	1,352,883,210.91
非流动负债			10,000,000.00
负债合计	579,278,934.69	938,258.51	1,362,883,210.91
少数股东权益			7,425,897.59
归属于母公司股东权益	8,185,013.80	10,232,221.94	9,076,097.05
按持股比例计算的净资产份额	3,274,005.52	5,116,110.97	7,425,897.59
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对联营企业权益投资的账面价值			
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			

项目	2018年12月31日/2018年度		
	舟山浙能置业有限公司	舟山市普陀德辰贸易有限公司	舟山梁弘港置业有限公司
营业收入	995,358,298.31	8,903,171.25	
净利润	-30,267,913.69	221,659.41	-33,498,005.36
终止经营的净利润			
其他综合收益	-30,267,913.69	221,659.41	-33,498,005.36
综合收益总额	-30,267,913.69	221,659.41	-33,498,005.36
本年度收到的来自联营企业的股利			

八、关联方及其交易

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(万元)	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%
舟山市普陀区国有资产投资管理有限公司	舟山市	综合	85,000.00	46.15	46.15

本公司的最终控制方为舟山市普陀区财政局。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2“在联营企业中的权益”。

4、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
舟山浙能置业有限公司	联营单位
舟山市普陀德辰贸易有限公司	联营单位
舟山梁弘港置业有限公司	联营单位
李磊	董事
胡艳	董事
郭洪	总经理
张剑波	董事长
刘科峰	副董事长
黄海群	监事
刘跃群	监事

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
陈圣达	副总经理
范志平	董事
缪列	副总经理
陈静珍	监事
袁红峰	副总经理
吴昌攀	董事

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易：无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：无

(3) 关联租赁情况：无

(4) 关联担保情况：

本公司作为担保方：无

本公司作为被担保方：详见附注、五 16；25

(5) 关联方资金拆借

拆出：

单位名称	2018.01.01	本期拆出	本期收回	2018.12.31
舟山梁弘港置业有限公司		606,915,000.00	36,000,000.00	570,915,000.00
舟山浙能置业有限公司	180,071,949.62			180,071,949.62

拆入：

单位名称	2018.01.01	本期拆入	本期收回	2018.12.31
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司		173,894,762.00		173,894,762.00

(6) 关联方资产转让、债务重组情况：无

(7) 其他关联交易：无

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2018.12.31		2017.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	舟山浙能置业有限公司	180,071,949.62		180,071,949.62	
其他应收款	舟山梁弘港置业有限公司	570,915,000.00			
其他应收款	舟山市普陀区财政局	40,240,273.00		40,240,273.00	

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2018.12.31	2017.12.31
		账面余额	账面余额
其他应付款	舟山普陀城市投资发展集团有限公司	106,266,944.00	
其他应付款	舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	173,894,762.00	
长期应付款	舟山市普陀区财政局	1,205,700,000.00	1,205,700,000.00

7、关联方承诺：无

九、承诺及或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至董事会批准报告日止，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

种类	2018.12.31	2017.12.31
应收票据		
应收账款	3,633,832.09	22,581,195.45
合 计	3,633,832.09	22,581,195.45

(1) 应收账款按风险分类

类别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	3,662,961.71	100.00	29,129.62	0.80	3,633,832.09
其中：账龄组合	2,912,961.71	79.52	29,129.62	1.00	2,883,832.09
无风险组合	750,000.00	20.48			750,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	3,662,961.71	100.00	29,129.62	0.80	3,633,832.09

(续)

类别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	22,801,712.57	100.00	220,517.12	0.97	22,581,195.45
其中：账龄组合	22,051,712.57	96.71	220,517.12	1.00	21,831,195.45
无风险组合	750,000.00	3.29			750,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	22,801,712.57	100.00	220,517.12	0.97	22,581,195.45

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018.12.31				2017.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 %	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 %
1 年以内	2,912,961.71	100.00	29,129.62	1.00	22,051,712.57	100.00	220,517.12	1.00
1 至 2 年								
合计	2,912,961.71	100.00	29,129.62	1.00	22,051,712.57	100.00	220,517.12	1.00

(2) 坏账准备

项目	2018.01.01	合并增加	本期增加	本期减少		2018.12.31
				转回	转销	
应收账款坏账准备	220,517.12			191,387.50		29,129.62

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,589,129.20 元，占应收账款期末余额合计数的比例 43.40%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 8,391.29 元。

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额	账龄	款项性质
舟山康湖酒店有限公司	关联方	750,000.00	20.48		1 年之内	房租费
上海多途国际旅行社有限公司	非关联方	450,000.00	12.29	4,500.00	1 年之内	服务费
舟山航空投资发展有限公司	非关联方	318,725.20	8.70	3,187.25	1 年之内	服务费
浙江普陀稠州村镇银行股份有限公司	非关联方	43,434.00	1.19	434.34	1 年之内	服务费
舟山安信税务师事务所	非关联方	26,970.00	0.74	269.70	1 年之内	房租费
合计		1,589,129.20	43.40	8,391.29		

2、其他应收款

项 目	2018.12.31	2017.12.31
其他应收款	585,634,548.28	313,351,242.36
应收利息		
应收股利		
合 计	585,634,548.28	313,351,242.36

(1) 其他应收款按风险分类

类别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	585,736,401.37	100.00	101,853.09	0.02	585,634,548.28
其中：账龄组合	1,789,676.40	0.31	101,853.09	5.69	1,687,823.31
无风险组合	583,946,724.97	99.69			583,946,724.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	585,736,401.37	100.00	101,853.09	0.02	585,634,548.28

（续）

类别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	313,434,438.08	100.00	83,195.72	0.03	313,351,242.36
其中：账龄组合	2,054,115.11	0.66	83,195.72	4.05	1,970,919.39
无风险组合	311,380,322.97	99.34			311,380,322.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	313,434,438.08	100.00	83,195.72	0.03	313,351,242.36

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.12.31				2017.12.31			
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	661,690.32	36.97	6,616.90	1.00	759,666.91	36.98	7,596.67	1.00
1 至 2 年	637,869.61	35.64	31,893.48	5.00	1,118,938.70	54.47	55,946.94	5.00
2 至 3 年	329,564.97	18.42	32,956.50	10.00	133,486.30	6.50	13,348.63	10.00
3 至 4 年	118,528.30	6.62	17,779.25	15.00	42,023.20	2.05	6,303.48	15.00
4 至 5 年	42,023.20	2.35	12,606.96	30.00				
合计	1,789,676.40	100.00	101,853.09	5.69	2,054,115.11	100.00	83,195.72	4.05

B、组合中，按无风险组合不计提坏账准备的其他应收款：

款项性质	2018.12.31	2017.12.31
政府性质企业借款	5,000,000.00	5,000,000.00
关联方借款	573,433,730.77	299,863,022.01
押金及保证金	5,512,994.20	6,517,300.96
合计	583,946,724.97	311,380,322.97

（2）坏账准备

项目	2018.01.01	合并增加	本期增加	本期减少		2018.12.31
				转回	转销	
其他应收按坏账准备	83,195.72		18,657.37			101,853.09

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018.12.31	2017.12.31
关联方借款	573,433,730.77	299,863,022.01
政府性质企业借款	5,000,000.00	5,000,000.00
代垫费用	1,737,177.57	1,941,153.22
押金及保证金	5,512,994.20	6,517,300.96
备用金	52,498.83	112,961.89
合计	585,736,401.37	313,434,438.08

(4) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司其他应收款中金额重大的单位如下：

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备	账龄	款项性质
浙江舟山东大置业发展有限公司	关联方	185,948,745.00	31.75		1 年以内	关联方往来款
舟山浙能置业有限公司	关联方	135,277,366.40	23.10		1-2 年	关联方往来款
		44,794,583.22	7.65		2-3 年	
舟山东海岸投资置业有限公司	关联方	50,499,028.00	8.62		1 年以内	关联方往来款
		48,193,750.00	8.23		1-2 年	
浙江舟山东大资产经营管理有限公司	关联方	45,289,500.00	7.73		1 年以内	关联方往来款
		970,796.29	0.17		1-2 年	
		9,347,541.61	1.60		2-3 年	
浙江舟山东大文化旅游发展有限公司	关联方	8,800,000.00	1.50		1-2 年	关联方往来款
		42,362,678.63	7.23		2-3 年	
合计		571,483,989.15	97.58			

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,200,468,721.39		1,200,468,721.39	1,191,366,736.57		1,191,366,736.57
对联营公司投资				2,830,184.45		2,830,184.45
合计	1,200,468,721.39		1,200,468,721.39	1,194,196,921.02		1,194,196,921.02

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
浙江舟山东大置业发展有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00
浙江舟山东大资产经营管理有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00
浙江舟山东大文化旅游发展有限公司	91,906,136.57	5,101,984.82		97,008,121.39
舟山市东港市政管网建设投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
舟山东海岸投资置业有限公司	260,000,000.00			260,000,000.00
浙江舟山东大资产经营管理有限公司	499,460,600.00			499,460,600.00
浙江舟山东大健康产业发展有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00
浙江舟山东大城市开发建设投资有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00
合计	1,191,366,736.57	9,101,984.82		1,200,468,721.39

(3) 对联营企业投资

被投资单位	2018.01.01	本年增减变动				
		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	其他权益变动
舟山浙能置业有限公司	2,830,184.45			-2,830,184.45		

(续)

被投资单位	本年增减变动			2018.12.31	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
舟山浙能置业有限公司					

4、营业收入及成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	454,166,720.92	173,275,075.21	446,500,266.00	189,374,869.61
其他业务	42,610,221.80	348,656.00	27,412,807.70	3,474,821.85
合计	496,776,942.72	173,623,731.21	473,913,073.70	192,849,691.46

(2) 主营业务收入及成本分产品列示如下：

产品名称	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地开发收入	319,438,211.43	112,768,952.00	263,285,316.12	76,702,282.72
房地产收入	17,962,824.73	15,259,686.97	84,230,664.86	70,790,826.97
酒店收入	116,765,684.76	45,246,436.24	98,984,285.02	41,881,759.92
合计	454,166,720.92	173,275,075.21	446,500,266.00	189,374,869.61

(3) 主营业务收入及成本按行业分类列示：

行业名称	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
酒店行业	116,765,684.76	45,246,436.24	98,984,285.02	41,881,759.92
房产行业	337,401,036.16	128,028,638.97	347,515,980.98	147,493,109.69
合计	454,166,720.92	173,275,075.21	446,500,266.00	189,374,869.61

(4) 主营业务收入及成本按地区分类列示：

地区名称	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
华东	454,166,720.92	173,275,075.21	446,500,266.00	189,374,869.61
合计	454,166,720.92	173,275,075.21	446,500,266.00	189,374,869.61

5、投资收益

项目	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,830,184.45	-12,107,165.48
合计	-2,830,184.45	-12,107,165.48

东港投资发展集团有限公司

2019 年 4 月 26 日

(副本) (5-1)

兴财光华会计师事务所
普通合伙
北京市西城区阜成门内大街
1101020135103

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚庚春

11月12日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



整 机 关

2018 10 15

www.haic.gov.cn



会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

与原件一致

证书序号：0000187

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

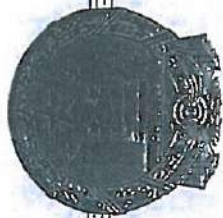
《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000447

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 姚庚春

证书号: 30

发证时间: 二〇一〇年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月十一日





Personal Information

Full name: 王 强

Sex: 男

Date of birth: 1978-01-01

Working unit: 北京财光会计师事务所

Address: 北京市西城区



执业证书编号: 1101020136103



年度检查登记

本证书有效期限: 2015年1月1日至2016年12月31日

年度检查登记

本证书有效期限: 2015年1月1日至2016年12月31日

会计师事务所名称: 北京财光会计师事务所

统一社会信用代码: 1101020136103

成立日期: 2015年1月1日



2015年 第 3 号

本证书有效期限: 2015年1月1日至2016年12月31日

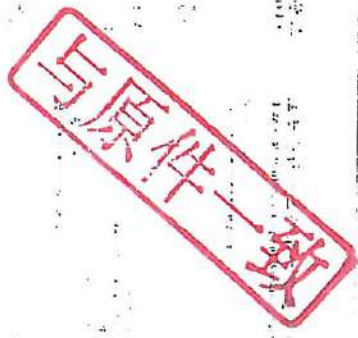
年度检查登记



会计师事务所
注册会计师
执业证书
编号: 1101020136103



会计师事务所
注册会计师
执业证书
编号: 1101020136103



会计师事务所
注册会计师
执业证书
编号: 1101020136103