

嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司

审计报告

中喜专审字【2018】第 0586 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi_zx_cpa@163.com



审 计 报 告

中喜专审字【2018】第 0586 号

希努尔男装股份有限公司及中福海峡（平潭）发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司（以下简称“西塘置业公司”）的财务报表，包括2018年2月28日、2017年12月31日的资产负债表，2018年1-2月、2017年度的利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的西塘置业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西塘置业公司2018年2月28日、2017年12月31日的财务状况以及2018年1-2月、2017年度的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，我们独立于西塘置业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

西塘置业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。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

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，管理层负责评估西塘置业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

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，就可能导致对西塘置业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致西塘置业公司不能持续经营。

(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。

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。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国 北京

中国注册会计师：

二〇一八年四月十四日

资产负债表

单位：人民币元

资 产	附注	2018 年 2 月 28 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	1,337,227.22	85,099.71
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			
应收账款	五、（二）	2,047,319.34	2,011,749.61
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、（三）	10,591,838.30	10,587,994.51
存货	五、（四）	49,982,548.41	49,982,548.41
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（五）	622,904.45	630,407.04
流动资产合计		64,581,837.72	63,297,799.28
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（六）	200,000.00	200,000.00
投资性房地产	五、（七）	218,422,423.48	219,421,226.00
固定资产	五、（八）	757,754.83	802,357.03
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（九）		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十）	2,268,704.51	2,309,959.65
递延所得税资产	五、（十一）	9,238.43	
其他非流动资产			
非流动资产合计		221,658,121.25	222,733,542.68
资产总计		286,239,958.97	286,031,341.96

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

单位：人民币元

嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司
2018 年 1-2 月、2017 年度财务报表附注

负债和所有者权益	附注	2018 年 2 月 28 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
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			
应付账款	五、（十二）	21,393,720.05	25,560,689.15
预收款项	五、（十三）	8,592,291.96	5,896,678.61
应付职工薪酬	五、（十四）	123,667.71	110,000.00
应交税费	五、（十五）	5,766.48	931,708.54
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、（十六）	153,392,977.16	138,768,614.93
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（十七）	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		203,508,423.36	191,267,691.23
非流动负债：			
长期借款	五、（十八）	66,000,000.00	76,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		66,000,000.00	76,000,000.00
负债合计		269,508,423.36	267,267,691.23
实收资本	五、（十九）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十）	-63,268,464.39	-61,236,349.27
所有者权益合计		16,731,535.61	18,763,650.73

负债和所有者权益总计		286,239,958.97	286,031,341.96
企业法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

利润表

单位：人民币元

项 目	附注	2018 年 1-2 月	2017 年度
一、营业收入	五、（二十一）	946,221.10	12,437,364.04
减：营业成本	五、（二十一）	998,802.52	9,430,416.85
税金及附加	五、（二十二）	54,370.04	1,917,081.84
销售费用	五、（二十三）	183,640.30	2,280,777.30
管理费用	五、（二十四）	552,448.51	3,007,118.97
财务费用	五、（二十五）	1,198,455.04	7,187,336.33
资产减值损失	五、（二十六）	-798.09	-1,716,278.23
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”填列）		-2,040,697.22	-9,669,089.02
加：营业外收入	五、（二十七）	-	200,000.11
减：营业外支出	五、（二十八）	656.33	1,816,514.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,041,353.55	-11,285,603.25
减：所得税费用	五、（二十九）	-9,238.43	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,032,115.12	-11,285,603.25
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益			
2、归属于母公司股东的净利润			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			

嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司
2018 年 1-2 月、2017 年度财务报表附注

六、综合收益总额		-2,032,115.12	-11,285,603.25
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

单位：人民币元

项 目	2018 年 1-2 月	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,551,822.05	5,624,883.44
收到的税费返还	31,261.41	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,298,450.71	50,041,519.92
经营活动现金流入小计	19,881,534.17	55,666,403.36
购买商品、接受劳务支付的现金	4,283,691.00	10,326,350.12
支付给职工以及为职工支付的现金	310,228.73	1,859,185.51
支付的各项税费	1,096,249.48	3,656,725.92
支付其他与经营活动有关的现金	2,193,076.34	14,145,911.64
经营活动现金流出小计	7,883,245.55	29,988,173.19
经营活动产生的现金流量净额	11,998,288.62	25,678,230.17
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,466,395.00
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		
投资活动现金流出小计	-	1,466,395.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-1,466,395.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	22,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	746,161.11	4,984,797.23
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,746,161.11	26,984,797.23
筹资活动产生的现金流量净额	-10,746,161.11	-26,984,797.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,252,127.51	-2,772,962.06
加：期初现金及现金等价物余额	85,099.71	2,858,061.77
六、期末现金及现金等价物余额	1,337,227.22	85,099.71

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2018 年 1 月-2 月										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-61,236,349.27	18,763,650.73
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、本年初余额	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-61,236,349.27	18,763,650.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,032,115.12	-2,032,115.12
（一）综合收益总额										-2,032,115.12	-2,032,115.12
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司
2018 年 1-2 月、2017 年度财务报表附注

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. 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	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-63,268,464.39	16,731,535.61

所有者权益变动表（续）

单位：人民币元

项 目	2017 年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00									-49,950,746.02	30,049,253.98
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
同一控制下企业合并											-

嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司
2018 年 1-2 月、2017 年度财务报表附注

其他											-
二、本年初余额	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-49,950,746.02	30,049,253.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11,285,603.25	-11,285,603.25
（一）综合收益总额										-11,285,603.25	-11,285,603.25
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											-
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. 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	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-61,236,349.27	18,763,650.73

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司

2018 年 1-2 月、2017 年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司(以下简称“本公司”)于 2011 年 12 月 19 日成立的有限企业。2011 年 12 月 19 日由北京中福康华景区旅游开发有限公司和北京天鸿房地产开发有限责任公司出资组建, 成立时注册资本 3,000.00 万元人民币, 取得嘉善县工商行政管理局核发的注册号为 330421000080990 号《企业法人营业执照》, 出资经嘉兴诚洲联合会计师事务所验资, 并由其出具验资报告[诚会验字(2011)第 736 号]。各股东的出资额和出资比例如下:

出资者	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)
北京中福康华景区旅游开发有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	70
北京天鸿房地产开发有限责任公司	9,000,000.00	9,000,000.00	30
合计	30,000,000.00	30,000,000.00	100

2012 年 07 月 24 日, 经公司股东会决议通过, 同意北京中福康华景区旅游开发有限公司、北京天鸿房地产开发有限责任公司增加注册资本, 变更后的注册资本和实收资本为 8,000.00 万元, 出资经嘉兴诚洲联合会计师事务所验资, 并由其出具验资报告[诚会验字(2011)第 736 号]。各股东的出资额和出资比例如下:

出资者	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)
北京中福康华景区旅游开发有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00	65
北京天鸿房地产开发有限责任公司	28,000,000.00	28,000,000.00	35
合计	80,000,000.00	80,000,000.00	100

2013 年 1 月 08 日, 经公司股东会决议通过, 同意原股东北京天鸿房地产开发有限责任公司将占公司注册资本 35.00%股权, 共 2,800.00 万元的出资额以 2,800.00 万元转让给股东上海天鸿实业投资有限公司。股权转让后, 各股东的出资额和出资比例如下:

出资者	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)
北京中福康华景区旅游开发有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00	65
上海天鸿实业投资有限公司	28,000,000.00	28,000,000.00	35
合计	80,000,000.00	80,000,000.00	100

本公司法定代表人为李继烈。

经营范围: 旅游开发; 实业投资; 房屋租赁服务, 旅游产品设计、制作; 广告设计、制作、

代理、发布；销售：工艺品。

本公司位于嘉善县西塘镇南苑路 258 号 44 号楼。

本公司现持有统一社会信用代码为 91330421587782610C 的《营业执照》。

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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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”）编制。

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。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

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

三、重要会计政策、会计估计和前期差错

（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、完整地反映了本公司 2018 年 2 月 28 日、2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年 1-2 月、2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日。

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于经营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。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币

（五）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换

为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

（六）金融工具

1. 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值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损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。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，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工

具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（七）应收款项

1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额 10%（含）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	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，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；经单独进行减值测试未发生减值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定信用风险特征组合的依据	
账龄组合	账龄状态
无风险组合	与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好

（续）

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	因发生坏账可能性小，不计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
一年以内（含一年）	1.00	1.00
一至二年（含二年）	10.00	10.00
二至三年（含三年）	30.00	30.00

三至四年（含四年）	50.00	50.00
四至五年（含五年）	80.00	80.00
五年以上	100.00	100.00

在进行组合测试时，如果有迹象表明某项应收款项的可收回性与该账龄段其他应收款项存在明显差别，导致该项应收款如果按照既定比例计提坏账准备，无法真实反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	以单项金额不重大且账龄 5 年以上为确认依据
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，如果无法准确预计其未来现金流量现值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销，经认定确实不存坏账情况的，不计提坏账准备。

坏账的确认标准：①债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。②债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

（八）存货

1. 存货的分类

存货分类为：本公司存货主要包括建造完成后以备出售的开发产品、出租开发产品和其他存货。其他存货包括原材料、低值易耗品、库存商品等。

2. 发出存货的计价方法

- （1）存货发出时按加权平均法计价；
- （2）低值易耗品和包装物采用一次转销法。

3. 不同类别存货可变现净值的确定依据

本公司对存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果存货由于遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按单个存货项目的可变现净值低于存货成本的部分提取存货跌价准备。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品、出租开发产品等在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

资产负债表日，企业应当确定存货的可变现净值。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制。

5. 包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；
包装物采用一次转销法。

（九）持有待售资产

本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，即本公司已经就一项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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

（十）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，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，确定长期股权投资的初始投资成本。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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有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初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投

资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3. 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益。

公司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所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，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。

因处置部分股权投资等原因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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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间的差额计入当期损益。

（十一）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，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策计提折旧或进行摊销。

（十二）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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	37	5	2.57
运输设备	年限平均法	4	3	24.25
电子设备及其他	年限平均法	3	3	32.33

（十三）在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十四）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十五）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	30、40、50、70	相关法律规定
软件使用权	3-10	相关合同规定

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司无使用寿命不确定的无形资产。

4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(十六) 长期资产减值

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，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回

金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（十八）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司其他长期职工福利包括以下各项（假设预计在职工提供相关服务的年度报告期末以后 12 个月内不会全部结算）：长期带薪缺勤，如其他长期服务福利、长期残疾福利、长期利润分享计划和长期奖金计划，以及递延酬劳等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。符合设定受益计划条件的，企业应当按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- （1）服务成本。
- （2）其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- （3）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。

为了简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

（十九）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十）收入

1. 房地产销售收入确认原则

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开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2. 让渡资产使用权确认原则

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额，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。

（二十一）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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，是指本公司取得的、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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除了与资产相关的政府补助。

难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

2. 确认时点

企业能够满足政府补助所附条件；企业能够收到政府补助。

3. 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十三）租赁

1. 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十四) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (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。

(二十五) 重要会计政策和会计估计

1. 重要会计政策变更

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》。

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企

业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	董事会审批	列示持续经营净利润本年金额-2,032,115.12 元；列示终止经营净利润本年金额 0.00 元。
(2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	董事会审批	其他收益：0.00 元。
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	董事会审批	营业外收入减少 0.00 元，重分类至资产处置收益。

2.重要会计估计变更

本公司本期无重要的会计估计变更。

四、税项

(一)主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按销售额和适用税率和征收率计算应纳税额的简易办法	11.00%、5.00%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5.00%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3.00%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2.00%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25.00%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴土地增值收入	按 2.00%预缴，实行四级超率累进税率

注：本公司为增值税一般纳税人，适用税率为 11%，西塘璞悦园项目为 2016 年 4 月 30 日前建成的不动产，根据《营改增试点通知》（财税【36】号）的规定，出租及销售 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可选择简易征收计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。本公司于 2018 年 4 月 03 日已在浙江省嘉善县国家税务局进行增值税一般纳税人选择简易办法征收备案。

(二) 税收优惠

无

(三) 其他说明

无

五、财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期初余额”指 2017 年 12 月 31 日，“期末余额”指 2018 年 2 月 28 日；“本期”指 2018 年 1-2 月，“上期”指 2017 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	0.00	2,257.00
银行存款	1,337,227.22	82,842.71
合 计	1,337,227.22	85,099.71

（二）应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,060,783.80	100.00	13,464.46	1.00	2,047,319.34
其中：账龄组合	1,346,445.75	65.34	13,464.46	1.00	1,332,981.29
无风险组合	714,338.05	34.66	—	—	714,338.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,060,783.80	—	13,464.46	—	2,047,319.34

（续）

类别	期初余额				
	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,025,899.47	100.00	14,149.86	1.00	2,011,749.61
其中：账龄组合	1,414,986.09	69.84	14,149.86	1.00	1,400,836.23
无风险组合	610,913.38	30.16	-	-	610,913.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,025,899.47	-	14,149.86	-	2,011,749.61

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,346,445.75	13,464.46	1.00
合计	1,346,445.75	13,464.46	1.00

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例（%）	坏账准备
嘉善康辉创世旅游开发有 限责任公司	714,338.05	34.66	0.00
徐巍	510,589.38	24.78	5,105.89
原木屋（王松林）	252,282.52	12.24	2,522.83
李玉刚	241,119.00	11.70	2,411.19
何瑞莘	144,835.65	7.03	1,448.36
合计	1,863,164.60	90.41	11,488.27

（三）其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	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 坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款	10,615,327.52	100.00	23,489.22	1.00	10,591,838.30
其中：账龄组合	2,348,922.09	21.72	23,489.22	1.00	2,325,432.87
无风险组合	8,266,405.43	78.28	0.00	0.00	8,266,405.43
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,615,327.52	-	23,489.22	-	10,591,838.30

（续）

类别	期初余额				
	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 坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,611,596.42	100.00	23,601.91	1.00	10,587,994.51
其中：账龄组合	2,360,190.99	21.83	23,601.91	1.00	2,336,589.08
无风险组合	8,251,405.43	78.17	0.00	0.00	8,251,405.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,611,596.42	100.00	23,601.91	-	10,587,994.51

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2,348,922.09	23,489.22	1.00
合计	2,348,922.09	23,489.22	1.00

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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合	8,266,405.43	0.00	0.00
合计	8,266,405.43	0.00	0.00

2. 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额 112.69 元。

3. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	8,251,405.43	8,251,405.43
押金保证金	2,346,514.84	2,357,783.74
代扣代缴款	2,407.25	2,407.25
职工备用金	15,000.00	0.00
合计	10,615,327.52	10,611,596.42

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
嘉善康辉商业经营管理有 限公司	内部往来	8,171,405.43	1 年以内	76.98	0.00
嘉善县住房和城乡建设局-8 年后可退维修基金	保证金	2,139,700.00	1 年以内	20.16	21,397.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
嘉善县财政局非税收入结算户（嘉善县住房和城乡建设局）	保证金	205,120.44	1 年以内	1.93	2,051.20
嘉善嘉晟潭物业管理有限公司	内部往来	80,000.00	1 年以内	0.75	0.00
合计	-	10,596,225.87	-	99.82	23,448.20

（四）存货

1. 存货分类：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	49,982,548.41	0.00	49,982,548.41	49,982,548.41	0.00	49,982,548.41
合计	49,982,548.41	0.00	49,982,548.41	49,982,548.41	0.00	49,982,548.41

（1）开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
西塘璞悦一期	2015/8	49,982,548.41	0.00	0.00	49,982,548.41
合计	-	49,982,548.41	0.00	0.00	49,982,548.41

（五）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
房地产预缴营业税	276,625.10	276,625.10
房地产预缴增值税	67,164.28	124,368.94
房地产预缴城建税	21,891.98	6,337.56
房地产预缴教育费附加	13,135.18	3,802.53
房地产预缴地方教育费附加	8,756.78	2,535.01
房地产预缴土地增值税	235,331.13	205,993.99
预缴水利基金	0.00	10,743.91
合计	622,904.45	630,407.04

（六）长期股权投资

1. 长期股权投资及减值准备

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	净值	账面余额	减值准备	净值
对子公司的投资	200,000.00	0.00	200,000.00	200,000.00	0.00	200,000.00
对联营公司的投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	200,000.00	-	200,000.00	200,000.00	-	200,000.00

2. 对子公司的投资

被投资单位名称	初始金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	投资比例
嘉善康辉商业经营管理有限公司	200,000.00	200,000.00			200,000.00	100.00%
合计	200,000.00	200,000.00			200,000.00	100.00%

(七) 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、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 期初余额	233,405,987.47	233,405,987.47
(2) 本期增加金额	0.00	0.00
— 存货\固定资产\在建工程转入	0.00	0.00
(3) 本期减少金额	0.00	0.00
— 处置	0.00	0.00
(4) 期末余额	233,405,987.47	233,405,987.47
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 期初余额	13,984,761.47	13,984,761.47
(2) 本期增加金额	998,802.52	998,802.52
— 计提或摊销	998,802.52	998,802.52
(3) 本期减少金额	0.00	0.00
— 处置	0.00	0.00
(4) 期末余额	14,983,563.99	14,983,563.99
3. 减值准备		
(1) 期初余额	0.00	0.00
(2) 本期增加金额	0.00	0.00
— 计提	0.00	0.00
(3) 本期减少金额	0.00	0.00
— 处置	0.00	0.00
(4) 期末余额	0.00	0.00
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	218,422,423.48	218,422,423.48
(2) 期初账面价值	219,421,226.00	219,421,226.00

(八) 固定资产

项目	运输设备	办公设备	其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 期初余额	182,980.62	898,034.02	35,800.00	1,116,814.64
(2) 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
— 购置	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
— 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	运输设备	办公设备	其他设备	合计
(4) 期末余额	182,980.62	898,034.02	35,800.00	1,116,814.64
2. 累计折旧				
(1) 期初余额	177,491.04	133,824.85	3,141.72	314,457.61
(2) 本期增加金额	0.00	43,369.22	1,232.98	44,602.20
—计提	0.00	43,369.22	1,232.98	44,602.20
(3) 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
—处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 期末余额	177,491.04	177,194.07	4,374.70	359,059.81
3. 减值准备				
(1) 期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	5,489.58	720,839.95	31,425.30	757,754.83
(2) 期初账面价值	5,489.58	764,209.17	32,658.28	802,357.03

(九) 无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 期初余额	31,980.00	31,980.00
(2) 本期增加金额	0.00	0.00
—购置	0.00	0.00
—内部研发	0.00	0.00
—企业合并增加	0.00	0.00
(3) 本期减少金额	0.00	0.00
—处置	0.00	0.00
(4) 期末余额	31,980.00	31,980.00
2. 累计摊销		
(1) 期初余额	31,980.00	31,980.00
(2) 本期增加金额	0.00	0.00
—计提	0.00	0.00
(3) 本期减少金额	0.00	0.00
—处置	0.00	0.00
(4) 期末余额	31,980.00	31,980.00
3. 减值准备		
(1) 期初余额	0.00	0.00
(2) 本期增加金额	0.00	0.00
—计提	0.00	0.00

项目	软件	合计
(3) 本期减少金额	0.00	0.00
—处置	0.00	0.00
(4) 期末余额	0.00	0.00
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	0.00	0.00
(2) 期初账面价值	0.00	0.00

(十) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修工程	2,250,640.74	60,352.43	97,523.75	0.00	2,213,469.42
其他	59,318.91	0.00	4,083.82	0.00	55,235.09
合计	2,309,959.65	60,352.43	101,607.57	0.00	2,268,704.51

(十一) 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
资产减值准备	36,953.86	9,238.43	0.00	0.00
合计	36,953.86	9,238.43	0.00	0.00

(十二) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	21,393,720.05	25,560,689.15
合计	21,393,720.05	25,560,689.15

2. 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
暂估工程款	19,403,858.50	尚未结算
上海密铸建筑装饰工程有限公司	970,128.02	尚未结算
上海天鸿置业投资有限公司	659,198.23	尚未结算
上海安保设备开发工程有限公司	160,000.40	尚未结算
上海渤冉实业有限公司	35,513.00	尚未结算
杭州亚特装饰设计有限公司	23,000.00	尚未结算
合计	21,251,698.15	--

(十三) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	7,045,612.00	5,535,612.00
预收租赁款	1,546,679.96	361,066.61

项目	期末余额	期初余额
合计	8,592,291.96	5,896,678.61

2. 账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
张锦浩	2,858,679.00	尚未办理交楼手续
娄永刚	4,186,933.00	尚未办理交楼手续
合计	7,045,612.00	--

(十四) 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
短期薪酬	110,000.00	312,253.77	298,586.06	123,667.71
离职后福利-设定提存计划	0.00	24,723.66	24,723.66	0.00
辞退福利	0.00	6,000.00	6,000.00	0.00
合计	110,000.00	342,977.43	329,309.72	123,667.71

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	110,000.00	250,161.65	236,493.94	123,667.71
(2) 职工福利费	0.00	33,386.42	33,386.42	0.00
(3) 社会保险费	0.00	12,215.70	12,215.70	0.00
其中：医疗保险费	0.00	10,059.98	10,059.98	0.00
工伤保险费	0.00	1,437.14	1,437.14	0.00
生育保险费	0.00	718.58	718.58	0.00
(4) 住房公积金	0.00	16,490.00	16,490.00	0.00
(5) 工会经费和职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
(6) 短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
(7) 短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	110,000.00	312,253.77	298,586.06	123,667.71

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
基本养老保险	0.00	24,005.08	24,005.08	0.00
失业保险费	0.00	718.58	718.58	0.00
企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	24,723.66	24,723.66	0.00

(十五) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
------	------	------

税费项目	期末余额	期初余额
房产税	0.00	800,315.25
土地使用税	0.00	121,827.66
个人所得税	5,766.48	5,967.20
印花税	0.00	3,598.43
合计	5,766.48	931,708.54

(十六) 其他应付款

1. 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
内部往来款	149,272,770.00	134,622,600.00
职工代扣款	10,008.73	0.00
借款	50,000.00	50,000.00
押金保证金	2,654,512.43	2,700,008.93
售楼定金	1,405,686.00	1,395,686.00
代扣款	0.00	320.00
合计	153,392,977.16	138,768,614.93

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京中福康华景区旅游开发有限公司	88,294,000.00	借款未结算
中福海峡(平潭)发展股份有限公司	30,180,000.00	借款未到期
上海天鸿置业投资有限公司	25,543,770.00	借款未结算
上海天鸿实业投资有限公司	5,250,000.00	借款未结算
合计	149,267,770.00	---

(十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	20,000,000.00	20,000,000.00
一年内到期的应付债券	0.00	0.00
一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00

(十八) 长期借款

1. 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	66,000,000.00	76,000,000.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	0.00	0.00
合计	66,000,000.00	76,000,000.00

长期借款分类的说明：鉴于西塘璞悦园项目建设需要，2013 年 12 月 31 日本公司向中国建设银行
财务报表附注第 27 页

行股份有限公司嘉善支行签署的固定资产贷款合同（合同编号：637427120202014001）；借款金额为壹亿叁仟万元整，贷款期限为 90 个月，即从 2013 年 12 月 31 日起至 2021 年 6 月 30 日；以抵押合同项下（以本公司开发项目西塘璞悦园）的抵押物作为抵押（合同编号：63742720140101）。本公司股东北京中福康华景区旅游开发有限公司同时为借款提供连带责任保证。

其他说明，利率区间：利率采用浮动利率，即起息日基准利率上浮 0%，并自起息日起至本合同项下本息全部清偿之日止每 12 月根据利率调整日当日的基准利率以及上述上浮/下浮比例调整一次。利率调整日为起息日在调整当月的对应日，当月没有起息日的对应日的，当月最后一日为利率调整日。

（十九）实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
北京中福康华景区旅游开发有限公司	52,000,000.00	65.00%	0.00	0.00	52,000,000.00	65.00%
上海天鸿实业投资有限公司	28,000,000.00	35.00%	0.00	0.00	28,000,000.00	35.00%
合计	80,000,000.00	100.00%	0.00	0.00	80,000,000.00	100.00%

注：实收资本已经嘉兴诚洲联合会计师事务所于 2012 年 07 月 24 日出具的诚会验字(2012)第 471 号《验资报告》验证。

（二十）未分配利润

项目	本期	上年
调整前上期末未分配利润	-61,236,349.27	-49,950,746.02
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	-61,236,349.27	-49,950,746.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,032,115.12	-11,285,603.25
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	-63,268,464.39	-61,236,349.27

（二十一）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	945,655.06	998,802.52	12,437,364.	9,430,416.8

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
			04	5
其他业务	566.04	0.00	0.00	0.00
合计	946,221.10	998,802.52	12,437,364.04	9,430,416.85

(二十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
城市维护建设税	396.66	30,875.83
教育费附加	237.99	18,525.51
地方教育费附加	158.66	12,350.34
房产税	10,744.24	1,600,161.91
土地使用税	0.00	243,655.32
车船使用税	0.00	480.00
印花税	7,179.97	11,032.93
残保金	652.52	0.00
其他税费	35,000.00	0.00
合计	54,370.04	1,917,081.84

(二十三) 销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	111,207.06	484,647.44
广告费宣传费	29,892.66	1,315,168.90
邮电通讯费	51.00	25,477.39
小车燃油费	0.00	1,518.00
差旅费交通费	406.50	29,765.27
折旧费与摊销(公共)	42,083.08	40,626.52
设计费	0.00	378,640.78
间接其他	0.00	4,933.00
合计	183,640.30	2,280,777.30

(二十四) 管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	231,770.37	1,444,483.64
保险费	29,760.00	0.00
修理费	1,981.13	28,631.13
业务招待费	37,196.00	159,365.50
租赁费	112,607.10	620,332.04
办公费	2,282.12	72,537.90
聘请中介机构费用	0.00	74,500.00
折旧费	104,126.69	131,632.91

项目	本期发生额	上年发生额
机物料消耗	96.00	0.00
差旅费	27,029.73	173,118.05
水电费	0.00	228,838.80
邮电通讯费	5,323.48	0.00
小车维修费	115.89	18,029.26
其他	160.00	55,649.74
合计	552,448.51	3,007,118.97

(二十五) 财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息支出	1,196,331.11	7,188,397.23
减：利息收入	0.00	7,825.49
汇兑损益	0.00	0.00
金融机构手续费	2,123.93	6,764.59
其他	0.00	0.00
合计	1,198,455.04	7,187,336.33

(二十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	-798.09	-1,716,278.23
合计	-798.09	-1,716,278.23

(二十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上年发生额
违约赔偿收入	0.00	200,000.00
其他	0.00	0.11
合计	0.00	200,000.11

(二十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额
罚款及滞纳金支出	656.33	24,364.34
赔偿金违约金支出	0.00	1,792,150.00
合计	656.33	1,816,514.34

(二十九) 所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
当期所得税费用	0.00	0.00
递延所得税费用	-9,238.43	0.00
合计	-9,238.43	0.00

(三十) 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	本期发生额	上期发生额
收到关联方往来净额	16,200,000.00	45,735,000.00
银行存款利息收入	0.00	7,825.49
收回备用金、往来	9,8450.71	98,233.80
合同履约金、押金租金等	0.00	4,162,329.10
代收款项	0.00	38,131.46
其他	0.00	0.07
合计	16,298,450.71	50,041,519.92

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无。

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联方往来净额	2,000,000.00	6,859,888.06
罚款及滞纳金支出	0.00	24,364.34
赔偿金违约金支出	656.33	1,792,150.00
支付备用金、往来	15,040.00	253,557.26
销售费用	30,446.16	585,425.85
管理费用	144,809.92	1,164,675.29
财务费用（银行手续费）	2,123.93	6,764.59
支付代付款项	0.00	3,459,086.25
合计	2,193,076.34	14,145,911.64

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无。

（三十一）现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	0.00	0.00
净利润	-2,032,115.12	-11,285,603.25
加：资产减值准备	-798.09	-1,716,278.23
固定资产等折旧	1,043,404.72	6,049,824.09
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	101,607.57	839,340.06
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,196,331.11	7,558,371.23
投资损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-9,238.43	0.00

补充资料	本期金额	上年金额
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“—”号填列）	0.00	2,709,331.98
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-31,112.84	-8,878,838.79
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	11,730,209.70	30,402,083.08
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	11,998,288.62	25,678,230.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	0.00	0.00
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况	0.00	0.00
现金的期末余额	0.00	0.00
减：现金的期初余额	0.00	0.00
加：现金等价物的期末余额	1,337,227.22	85,099.71
减：现金等价物的期初余额	85,099.71	2,858,061.77
现金及现金等价物净增加额	1,252,127.51	-2,772,962.06

（三十二）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
开发产品	49,982,548.41	借款抵押
投资性房地产	218,422,423.48	借款抵押
合计	268,404,971.89	---

其他说明：无。

六、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
北京中福康华景区旅游开发有限公司	北京市	旅游开发	50,000,000.00	65.00%	65.00%

（二）本公司的子公司情况：

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	取得方式
嘉善康辉商	嘉善市	商务服务	100.00 万元	100.00%	投资设立

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	取得方式
业经营管理 有限公司		业			

(三) 本公司重要的合营和联营企业情况：无

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海天鸿实业投资有限公司	第二大股东
嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司	同一实际控制人
上海天鸿置业投资有限公司	第二大股东参股公司
嘉善嘉晟潭物业管理有限公司	同一实际控制人
李继烈	本公司法定代表人

(五) 关联交易情况

1. 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司	房屋	98,499.69	581,822.27

2. 关联担保情况：

担保方	被担保方	担保总金额（万元）	担保剩余金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京中福康华景区旅游开发有限公司	本公司	13,000.00	9,600.00	2013 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日	否

3. 其他关联交易：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
上海天鸿置业投资有限公司	借款利息	450,170.00	2,203,600.00

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

关联方	款项性质	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
嘉善康辉商业经营管理有限公司	内部往来	8,171,405.43	0.00	8,171,405.43	0.00
嘉善嘉晟潭物业管理有限公司	内部往来	80,000.00	0.00	80,000.00	0.00
嘉善康辉创世旅游开发有限责	租赁收入	714,338.05	0.00	610,913.38	0.00

关联方	款项性质	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
任公司					

2.应付项目

关联方	款项性质	期末账面余额	期初账面余额
中福海峡（平潭）发展股份有限公司	内部往来款	30,180,000.00	15,980,000.00
北京中福康华景区旅游开发有限公司	内部往来款	88,294,000.00	88,294,000.00
嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司	内部往来款	5,000.00	5,000.00
上海天鸿实业投资有限公司	内部往来款	5,250,000.00	5,250,000.00
上海天鸿置业投资有限公司	内部往来款	25,543,770.00	25,093,600.00

七、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

本公司没有需要披露的要承诺事项。

（二）或有事项

序号	原告	被告	案号	案由	受理法院	诉讼金额 (万元)	案件进展
1	浙江中成建工集团有限公司	本公司	(2018)浙0421民初1540号	建设工程施工合同纠纷	浙江省嘉善县人民法院	1,610.53	尚未开庭审理
2	上海五源实业发展有限公司 (原上海五源避雷检测科技有限公司)	本公司	(2018)浙0421民初1541号	企业借贷纠纷	浙江省嘉善县人民法院	110.21	尚未开庭审理
3	吴少瑞	本公司	(2018)浙0421民初1099号	房屋租赁合同纠纷	浙江省嘉善县人民法院	99.90	尚未开庭审理

1. 浙江中成建工集团有限公司因建设工程施工合同纠纷于 2013 年 8 月 5 日向浙江省嘉善县人民法院起诉本公司，诉讼请求如下：1) 请求法院判决本公司支付原告工程款 13,503,446 元及逾期付款利息 2,601,880.98 元（暂从 2015 年 11 月 1 日起计到 2018 年 3 月 31 日，按同期贷款利率 6% 的 2 倍计算，实际计算时间到法院判决日止）等，共计 16,105,326.98 元；2) 本案诉讼费用由本公司承担。截至审计报告日止，该案件尚未开庭，现正在调查取证过程。

2. 上海五源实业发展有限公司因企业借贷纠纷于 2018 年 3 月 9 日向浙江省嘉善县人民法院起诉本公司，诉讼请求如下：1) 请求法院判决本公司返还原告借款 50,000.00 元及逾期付款利息暂计 1,052,066.67 元（最后一笔未付的 50,000.00 元计算时间至法院判决日止）等，共计 1,102,066.67 元。2) 本案诉讼费用由本公司承担。截至审计报告日止，该案件尚未开庭审理。

3. 吴少瑞因房屋租赁合同纠纷于 2018 年 3 月 7 日向浙江省嘉善县人民法院起诉本公司，诉讼请求如下：1) 判令本公司即时归还退还的租赁及房屋保证金 969,908.91 元；2) 判令本公司支付逾期付款利息 29097.24 元【 $(969,908.91 \text{ 元} \times 0.005 \text{ 元} = 4849.54 \text{ 元}) \times (2017 \text{ 年 } 8 \text{ 月 } 5 \text{ 日} - 2018 \text{ 年 } 2 \text{ 月 } 13 \text{ 日}) \text{止} = 6 \text{ 个月} = 29,097.24 \text{ 元}$ 】，2018 年 2 月 13 日至判决生效时止仍予以支持。1) 和 2) 共计 999,006.15 元；3) 本案诉讼费用由本公司承担。截至审计报告日止，该案件尚未开庭审理。

八、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司没发生资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

1. 2018 年 1 月 31 日原告北京天鸿房地产开发有限责任公司（以下简称天鸿房地产公司）与被告北京中福康华景区旅游开发有限公司（以下简称中福康华公司）因合同纠纷，向北京市朝阳区人民法院申请冻结本公司股东中福康华公司的股权 5,200.00 万元，占本公司股权比例 65%（执行裁定书文号为（2017）京 0105 民初 81721 号）。原告天鸿房地产公司于 2018 年 3 月 26 日已向北京市朝阳区人民法院申请解除冻结本公司股东中福康华公司的股权 5,200.00 万元（执行裁定书文号为（2017）京 0105 民初 81721 号之一）。截至审计报告日止，根据国家企业信用信息公示系统信息显示，该股权已解除冻结。

2. 2017 年 7 月 13 日，公司董事会（编号：KHHT20170712-1 董事会决议）同意解除本公司与北京天鸿尊逸物业管理有限公司嘉善分公司（以下简称北京天鸿尊逸物业管理公司）签署的《璞悦西塘前期物业服务合同》、子公司嘉善康辉商业经营管理有限公司与陈刚之间于 2014 年 10 月 1 日签署的《西塘水街景区物业管理承包合同》，并就该事项签署了《解除合同协议书》，本公司承诺补偿陈刚 150 万元作为解除合同的补偿款。同时同意该补偿款 150 万元作为陈刚认购璞悦西塘别院的部分首付款（该商品房买卖合同于 2018 年 4 月 9 日签署，首付款共 2,895,686.00 元）。由于经营权及管理权的唯一性，具有物业管理权一方北京天鸿尊逸物业管理公司并未在《解除合

同协议书》签名确认、物业管理经营相关的事项也未交接完成，故导致本公司能否取得西塘水街景区物业管理权不确定，合同规定的补偿陈刚 150 万元存在一定的不确定性。

十、补充资料

本公司没有需要披露的补充资料。

十一、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司于 2018 年 4 月 14 日批准。

嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司

（加盖公章）

二〇一八年四月十四日