

杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司

# 审 计 报 告

瑞华专审字[2018]01970066号

瑞华会计师事务所  
骑缝章

## 目 录

一、 审计报告 .....	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表 .....	4
2、 利润表 .....	6
3、 现金流量表 .....	7
4、 所有者权益变动表 .....	8
5、 财务报表附注 .....	10

## 审计报告

瑞华专审字【2018】01970066 号

杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司（以下简称“杭州滨虹公司”）财务报表，包括 2018 年 8 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年 1-8 月、2017 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了杭州滨虹公司 2018 年 8 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年 1-8 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，我们独立于杭州滨虹公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

杭州滨虹公司管理层（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，管理层负责评估杭州滨虹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杭州滨虹公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督杭州滨虹公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对杭州滨虹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杭州滨虹公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报



表是否公允反映相关交易和事项。

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·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2018年9月25日

# 资产负债表

编制单位：杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2018年8月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	1,288,489.57	17,360,580.09
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			
预付款项	六、2	20,400.00	20,400.00
其他应收款	六、3	720,472,937.04	310,291,461.57
存货	六、4	2,032,555,763.25	1,815,598,972.26
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	16,622,347.76	16,622,347.76
<b>流动资产合计</b>		<b>2,770,959,937.62</b>	<b>2,159,893,761.68</b>
<b>非流动资产：</b>			
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			
投资性房地产			
固定资产	六、6	39,942.52	66,346.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>39,942.52</b>	<b>66,346.27</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,770,999,880.14</b>	<b>2,159,960,107.95</b>

(承上页)

## 资产负债表 (续)

编制单位: 杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2018年8月31日	2017年12月31日
<b>流动负债:</b>			
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			
应付票据及应付账款	六、7	111,810,912.39	76,491,985.17
预收款项	六、8	287,796,791.00	287,864,791.00
应付职工薪酬	六、9	62,642.31	68,583.21
应交税费	六、10	118,948.67	102,155.94
其他应付款	六、11	650,111,838.91	335,461,799.31
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、12	1,100,000,000.00	700,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>2,149,901,133.28</b>	<b>1,399,989,314.63</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	六、13	600,000,000.00	700,000,000.00
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			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>600,000,000.00</b>	<b>700,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,749,901,133.28</b>	<b>2,099,989,314.63</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	六、14	100,000,000.00	100,000,000.00
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	六、15	-78,901,253.14	-40,029,206.68
<b>所有者权益合计</b>		<b>21,098,746.86</b>	<b>59,970,793.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,770,999,880.14</b>	<b>2,159,960,107.95</b>

载于第10页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 利润表

编制单位：杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2018年1-8月	2017年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	六、16	167,176.67	469,299.10
销售费用	六、17	647,792.57	2,974,291.17
管理费用	六、18	2,264,688.75	5,025,776.28
研发费用			
财务费用	六、19	29,823,165.40	-211,585.69
其中：利息费用		28,855,616.44	
利息收入		42,128.53	224,700.68
资产减值损失	六、20		713,792.10
加：其他收益			
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			
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）		-32,902,823.39	-8,971,572.96
加：营业外收入	六、21	68,000.00	
减：营业外支出	六、22	6,037,223.07	64,052.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-38,872,046.46	-9,035,625.73
减：所得税费用	六、23		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-38,872,046.46	-9,035,625.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-38,872,046.46	-9,035,625.73

载于第10页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

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

编制单位：杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2018年1-8月	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			15,911,657.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、24	598,061,615.33	1,741,999,800.64
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>598,061,615.33</b>	<b>1,757,911,457.64</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		66,321,360.30	113,156,442.74
支付给职工以及为职工支付的现金		3,534,466.51	6,370,832.44
支付的各项税费		132,882.50	7,605,637.90
支付其他与经营活动有关的现金	六、24	754,366,914.35	1,397,140,060.95
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>824,355,623.66</b>	<b>1,524,272,974.03</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-226,294,008.33</b>	<b>233,638,483.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			8,500.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>			<b>8,500.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			<b>-8,500.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		600,000,000.00	800,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>600,000,000.00</b>	<b>800,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		300,000,000.00	957,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		88,778,082.19	105,668,704.86
支付其他与筹资活动有关的现金		1,000,000.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>389,778,082.19</b>	<b>1,063,568,704.86</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>210,221,917.81</b>	<b>-263,568,704.86</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、25	<b>-16,072,090.52</b>	<b>-29,938,721.25</b>
加：期初现金及现金等价物余额	六、25	17,360,580.09	47,299,301.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、25	<b>1,288,489.57</b>	<b>17,360,580.09</b>

载于第10页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

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

编制单位：杭州嘉凯城滨江房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

2018年1-8月

项 目	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	一般风险准备	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	100,000,000.00										-40,029,206.68	59,970,793.32
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	100,000,000.00										-40,029,206.68	59,970,793.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-38,872,046.46	-38,872,046.46
（一）综合收益总额											-38,872,046.46	-38,872,046.46
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	100,000,000.00										-78,901,253.14	21,098,746.86

载于第10页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

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 (续)

编制单位：杭州嘉凯城滨江房地产开发有限公司

金额单位：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	一般风险准备	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	100,000,000.00										-30,993,580.95	69,006,419.05
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	100,000,000.00										-30,993,580.95	69,006,419.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-9,035,625.73	-9,035,625.73
(一) 综合收益总额											-9,035,625.73	-9,035,625.73
(二) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	100,000,000.00										-40,029,206.68	59,970,793.32

载于第10页至第35页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

至第9页的财务报表由以下人士签署：

代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司**  
**2018年1-8月、2017年度财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司(以下简称“本公司”), 公司注册资本人民币1亿元, 由嘉凯城集团(浙江)有限公司与浙江同益投资有限公司共同出资设立, 由浙江普华会计师事务所出具《浙普会验(2013)132号》验资报告予以审验。本公司统一社会信用代码: 913301080845619123; 法定代表人: 滕达。注册地址: 杭州市滨江区长河街道长河路475号1幢8层801室。

本公司经营范围: 房地产开发经营。

本公司的母公司为: 嘉凯城集团(浙江)有限公司。

本公司的最终控制人为许家印先生。

本财务报表业经本公司管理层于2018年9月25日批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

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”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制。

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。除投资性房地产外, 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。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司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8月31日、2017年12月31日的财务状况及2018年1-8月、2017年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外, 本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 四、重要会计政策和会计估计

本公司从事房地产开发、经营。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对存货、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、6、“存货”、12、“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、14、“重大会计判断和估计”。

### 1、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。

### 2、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。本公司及其他子公司主要从事房地产开发，正常营业周期超过一年且不固定，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、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现金、价值变动风险很小的投资。

### 5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（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：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于1,000万元，其他应收款余额大于1,000万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，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。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

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金额标准	应收款项余额大于1,000万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，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。

（2）按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	(1)与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2)因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3)公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果确有证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

(4) 本公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

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)	0.20	0.20
1-2年(含2年)	10.00	10.00
2-3年(含3年)	30.00	30.00
3-5年(含5年)	50.00	50.00
5年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

(5) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），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。

## 6、存货

### (1) 存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

## （2）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## （3）取得和发出存货的计价方法

①购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

②开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦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存货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存货的成本。

⑧以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

## （4）存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分

别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 7、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、持有以备经营出租的空置建筑物等。

本公司采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 8、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	原值的 3-5	20-50	4.85-1.90
机器设备	原值的 3-5	5-12	19.40-7.92
运输工具	原值的 3-5	8-10	12.13-9.50
办公设备及其他	原值的 3-5	5-10	19.40-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### （5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 9、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。

### 10、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。

### 11、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、辞退福利以及其他长期职工福利。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基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，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与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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 12、收入

### （1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

### （2）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性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，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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

### （3）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

### （4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### （5）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。

## 13、重要会计政策、会计估计的变更

### （1）会计政策变更

本公司本期无会计政策变更。

### （2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

## 14、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### （1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

### （2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （3）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### （4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### （5）所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 五、税项

### 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	按应税销售额的5%简易征收。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	预售收入2%-3%、房地产转让所得的增值额30%-60%计缴。

## 六、财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2018年1月1日，“期末”指2018年8月31日；“本期”指2018年1-8月，“上年”指2017年度。

### 1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
银行存款	1,288,489.57	17,360,580.09
合 计	1,288,489.57	17,360,580.09

### 2、预付款项

#### （1）预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
2至3年	20,400.00	100.00	20,400.00	100.00
合 计	20,400.00	—	20,400.00	—

#### （2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为20,400.00元，占预付账款期末余额合计数的比例为100.00%。

### 3、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
其他应收款	720,472,937.04	310,291,461.57
合 计	720,472,937.04	310,291,461.57

## (1) 其他应收款情况

## ①其他应收款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单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					
1、账龄分析组合	7,137,921.00	0.99	713,792.10	10.00	6,424,128.90
2、低信用风险组合	714,048,808.14	99.01			714,048,808.14
组合小计	721,186,729.14	100.00	713,792.10	0.10	720,472,937.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	721,186,729.14	100.00	713,792.10	0.10	720,472,937.04

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单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					
1、账龄分析组合	7,137,921.00	2.30	713,792.10	10.00	6,424,128.90
2、低信用风险组合	303,867,332.67	97.70			303,867,332.67
组合小计	311,005,253.67	100.00	713,792.10	0.23	310,291,461.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	311,005,253.67	100.00	713,792.10	0.23	310,291,461.57

## A、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至2年	7,137,921.00	713,792.10	10.00
合计	7,137,921.00	713,792.10	10.00

## B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
低信用风险组合	714,048,808.14		不计提
合计	714,048,808.14		

## ②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	706,910,702.50	301,146,488.94
代垫费用	1,160,626.64	1,782,330.73
定金及押金	13,115,400.00	8,076,434.00
合计	721,186,729.14	311,005,253.67

## ③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
上海友舜建筑装饰工程有限公司	往来款	268,420,000.00	1年以内	37.22	
嘉凯城集团(上海)有限公司	往来款	226,185,654.29	1-2年	31.36	
上海聚典贸易有限公司	往来款	90,000,000.00	1年以内	12.48	
上海锦地绿化苗木有限公司	往来款	48,580,000.00	1年以内	6.74	
苏州嘉和欣实业有限公司	往来款	63,491,731.90	1-2年	8.80	
合计	—	696,677,386.19	—	96.60	

## 4、存货

## (1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,032,555,763.25		2,032,555,763.25
合计	2,032,555,763.25		2,032,555,763.25

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,815,598,972.26		1,815,598,972.26
合 计	1,815,598,972.26		1,815,598,972.26

## (2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
杭州城市之光	2014年	2018年	17.77亿元	2,032,555,763.25	1,815,598,972.26
合 计				2,032,555,763.25	1,815,598,972.26

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 506,464,725.13 元。

(4) 存货中本期借款费用资本化金额为 94,126,094.14 元。

(5) 存货中用于抵押的金额为 71,967.77 万元，存货抵押情况见本附注六、26 所有权或使用权受限的资产。

## 5、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴增值税	5,217,813.57	5,217,813.57
预缴营业税	4,767,443.80	4,767,443.80
预缴城建税	698,069.74	698,069.74
预缴土地增值税	5,440,399.34	5,440,399.34
预缴教育费附加	299,172.76	299,172.76
预缴地方教育费附加	199,448.55	199,448.55
合 计	16,622,347.76	16,622,347.76

## 6、固定资产

项 目	期末余额	年初余额
固定资产	39,942.52	66,346.27
固定资产清理		
合 计	39,942.52	66,346.27

## (1) 固定资产

项 目	办公设备及其他	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	184,773.90	184,773.90
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		



项 目	办公设备及其他	合 计
4、期末余额	184,773.90	184,773.90
二、累计折旧		
1、年初余额	118,427.63	118,427.63
2、本期增加金额	26,403.75	26,403.75
计提	26,403.75	26,403.75
3、本期减少金额		
4、期末余额	144,831.38	144,831.38
三、减值准备		
四、账面价值		
1、期末账面价值	39,942.52	39,942.52
2、年初账面价值	66,346.27	66,346.27

#### 7、应付票据及应付账款

种 类	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	111,810,912.39	76,491,985.17
合 计	111,810,912.39	76,491,985.17

##### (1) 应付账款情况

项 目	期末余额	年初余额
应付暂估款	109,536,091.44	74,000,000.00
应付工程款	256,096.08	253,500.30
应付货款	2,018,724.87	2,233,034.87
其他		5,450.00
合 计	111,810,912.39	76,491,985.17

#### 8、预收款项

##### (1) 预收款项列示

项 目	期末余额	年初余额
预收房款	287,796,791.00	287,864,791.00
合 计	287,796,791.00	287,864,791.00

##### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	199,944,084.00	尚未交房
合 计	199,944,084.00	

## (3) 主要预收房款

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
杭州城市之光	287,796,791.00	287,864,791.00	2018年
合计	287,796,791.00	287,864,791.00	

## 9、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	68,583.21	3,087,574.86	3,093,515.76	62,642.31
二、离职后福利-设定提存计划		398,950.75	398,950.75	
三、辞退福利		42,000.00	42,000.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	68,583.21	3,528,525.61	3,534,466.51	62,642.31

## (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	21,977.02	2,229,610.94	2,229,610.94	21,977.02
2、职工福利费		2,000.00	2,000.00	
3、社会保险费		268,703.97	268,703.97	
其中：医疗保险费		241,790.09	241,790.09	
工伤保险费		4,007.88	4,007.88	
生育保险费		22,906.00	22,906.00	
4、住房公积金		406,227.00	406,227.00	
5、工会经费和职工教育经费	46,606.19	181,032.95	186,973.85	40,665.29
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	68,583.21	3,087,574.86	3,093,515.76	62,642.31

## (3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		382,821.21	382,821.21	
2、失业保险费		16,129.54	16,129.54	
3、企业年金缴费				
合计		398,950.75	398,950.75	

## 10、应交税费

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

项 目	期末余额	年初余额
企业所得税	74,366.63	74,366.63
个人所得税	10,287.87	27,789.31
土地使用税	34,294.17	
合 计	118,948.67	102,155.94

## 11、其他应付款

### (1) 按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
其他应付款	626,053,482.74	321,644,599.31
其中：往来款	619,440,272.84	318,794,000.63
保证金	2,944,217.12	2,813,359.66
其他	3,668,992.78	37,239.02
应付利息	24,058,356.17	13,817,200.00
合 计	650,111,838.91	335,461,799.31

### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江昆仑建设集团股份有限公司	2,000,000.00	保证金
合 计	2,000,000.00	

### (3) 应付利息情况

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	24,058,356.17	13,817,200.00
合 计	24,058,356.17	13,817,200.00

## 12、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、13）	1,100,000,000.00	700,000,000.00
合 计	1,100,000,000.00	700,000,000.00

## 13、长期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	1,700,000,000.00	1,200,000,000.00
保证借款		200,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、12）	1,100,000,000.00	700,000,000.00
合 计	600,000,000.00	700,000,000.00

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额详见附注六、26 所有权或使用权受限制的

资产。

抵押借款的保证情况详见附注七、3 关联方担保情况。

#### 14、实收资本

##### (1) 2018 年 1-8 月实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例%
嘉凯城集团（浙江）有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00	60.00
浙江同益投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	40.00
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00

##### (2) 2017 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	年末数	持股比例%
嘉凯城集团（浙江）有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00	60.00
浙江同益投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	40.00
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00

#### 15、未分配利润

项 目	本 期	上 年
调整前上年末未分配利润	-40,029,206.68	-30,993,580.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-40,029,206.68	-30,993,580.95
加：本期归属于母公司股东的净利润	-38,872,046.46	-9,035,625.73
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-78,901,253.14	-40,029,206.68

#### 16、税金及附加

项 目	本期发生额	上年发生额
土地使用税	137,176.67	411,530.00
印花税	30,000.00	57,769.10
合 计	167,176.67	469,299.10

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

#### 17、销售费用

项 目	本期发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	306,192.57	954,213.36
宣传策划费		339,378.72
广告费		139,417.24
营销费用	325,393.00	1,256,664.31
办公费用		1,235.00
租赁费	6,270.00	
邮电通讯费		4,838.71
差旅费	8,437.00	10,103.50
其他费用	1,500.00	268,440.33
合 计	647,792.57	2,974,291.17

**18、管理费用**

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	1,937,568.21	3,529,100.29
业务招待费	30,000.00	96,368.00
中介费用	118,984.72	59,012.25
邮电通信技术费	26,402.00	62,628.95
汽车使用费	18,806.00	19,933.05
折旧摊销费	26,403.75	38,708.97
差旅费	13,770.00	16,022.00
水电能耗费用	10,373.85	27,534.88
修理费		1,200.00
办公费用	2,378.00	66,199.99
其他	80,002.22	1,109,067.90
合 计	2,264,688.75	5,025,776.28

**19、财务费用**

项 目	本期发生额	上年发生额
利息支出	28,855,616.44	
减：利息收入	42,128.53	224,700.68
银行手续费	9,677.49	13,114.99
融资服务费	1,000,000.00	
合 计	29,823,165.40	-211,585.69

**20、资产减值损失**

项 目	本期发生额	上年发生额
坏账损失		713,792.10
合 计		713,792.10

**21、营业外收入**

项 目	本期发生额	上年发生额	计入本期非经常性损益的金额
违约金收入	68,000.00		68,000.00
其他			
合 计	68,000.00		68,000.00

**22、营业外支出**

项 目	本期发生额	上年发生额	计入本期非经常性损益的金额
残疾人就业保障金		64,052.77	
滞纳金、违约金、罚款支出	6,037,223.07		6,037,223.07
合 计	6,037,223.07	64,052.77	6,037,223.07

**23、所得税费用**

## 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上年发生额
利润总额	-38,872,046.46	-9,035,625.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	-9,718,011.62	-2,258,906.43
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,000.00	9,636.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	9,715,011.62	2,249,269.63
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化		
所得税费用		

**24、现金流量表项目**

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年发生额
关联方往来	594,678,904.80	1,734,993,913.35

项 目	本期发生额	上年发生额
非关联方往来	3,000,000.00	
利息收入	42,128.53	224,700.68
其他	340,582.00	6,781,186.61
合 计	598,061,615.33	1,741,999,800.64

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年发生额
关联方往来	745,500,000.00	1,393,347,207.36
退保证金、定金及认筹款	6,000,000.00	
付现费用等支出	2,721,698.35	2,905,635.18
其他	145,216.00	887,218.41
合 计	754,366,914.35	1,397,140,060.95

## (3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年发生额
融资服务费	1,000,000.00	
合 计	1,000,000.00	

## 25、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-38,872,046.46	-9,035,625.73
加：资产减值准备		713,792.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,403.75	38,708.97
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	29,855,616.44	
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

补充资料	本期金额	上年金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-122,830,696.85	-280,051,055.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-410,181,475.47	283,542,178.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	315,708,190.26	238,430,485.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-226,294,008.33	233,638,483.61
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,288,489.57	17,360,580.09
减：现金的年初余额	17,360,580.09	47,299,301.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-16,072,090.52	-29,938,721.25

**(2) 现金及现金等价物的构成**

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	1,288,489.57	17,360,580.09
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,288,489.57	17,360,580.09
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	1,288,489.57	17,360,580.09
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

**26、所有权或使用权受限制的资产**

项 目	期末账面价值	受限原因
-----	--------	------



项 目	期末账面价值	受限原因
存货	71,967.77 万元	借款抵押
合 计	71,967.77 万元	

注：截至 2018 年 8 月 31 日，本公司借款抵押物明细

抵押权人	抵押物类型	抵押物所有单位	抵押物账面净值 (万元)	抵押借款金额 (万元)	借款到期日	保证担保 人
万向信托有限 公司	存货	杭州嘉凯城滨虹 房地产开发有限 公司	71,967.77	70,000.00	2019-8-25	中国恒大 集团

## 七、关联方及关联交易

### 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(%)
嘉凯城集团(浙江)有限公司	浙江杭州	房地产开发	10,000.00	60.00	100.00

注：本公司的最终控制人为许家印先生。

### 2、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
中国恒大集团	受同一最终控制人控制
嘉凯城集团股份有限公司	母公司的控股股东
无锡嘉启房地产开发有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
苏州嘉和欣实业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
苏州嘉运实业有限公司	嘉凯城集团股份有限公司联营企业
杭州名城博园置业有限公司	同一母公司的全资子公司
苏州嘉业房地产开发有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城城镇化建设发展(余杭闲林)有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
湖州嘉业房地产开发有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
湖州嘉恒置业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
上海同轩置业有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城城镇化建设发展(常熟)有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制

嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团（上海）有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
上海聚典贸易有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
上海锦地绿化苗木有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
上海友舜建筑装饰工程有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制
浙江商达物资有限公司	同受嘉凯城集团股份有限公司控制

### 3、关联方交易情况

#### （1）关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉凯城集团股份有限公司	400,000,000.00	2016年11月30日	2018年11月30日	否
中国恒大集团	600,000,000.00	2018年4月27日	2020年4月27日	否
中国恒大集团	700,000,000.00	2017年8月4日	2019年8月25日	否

#### （2）其他关联交易

①无锡嘉启房地产开发有限公司以其无锡嘉业财富中心项目的投资性房地产（建筑面积 60,037.12 平方米）为本公司的中融国际信托有限公司 400,000,000.00 元借款提供抵押担保。

②本公司股东浙江同益投资有限公司以其持有本公司的 40%股权为本公司浙商金汇信托股份有限公司 600,000,000.00 元借款提供质押担保。

③本公司股东嘉凯城集团（浙江）有限公司以其持有本公司的 60%股权为本公司浙商金汇信托股份有限公司 600,000,000.00 元借款提供质押担保。

④嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司以其投资性房地产为本公司浙商金汇信托股份有限公司 600,000,000.00 元借款提供抵押担保。

### 4、关联方应收应付款项

#### （1）应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
苏州嘉和欣实业有限公司	63,491,731.90		63,363,502.75	
无锡嘉启房地产开发有限公司	603,124.24		353,378.90	
苏州嘉运实业有限公司	7,137,921.00	713,792.10	7,137,921.00	713,792.10
嘉凯城集团（上海）有限公司	226,185,654.29		226,121,365.69	
杭州名城博园置业有限公司	58,037.55		17,310.83	

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	500,038.05		384,929.14	
苏州嘉业房地产开发有限公司	0.00		24,716.58	
嘉凯城集团（浙江）有限公司	129,219.26		14,110.29	
湖州嘉恒置业有限公司	97,293.85			
上海聚典贸易有限公司	90,000,000.00			
上海锦地绿化苗木有限公司	48,580,000.00			
上海友舜建筑装饰工程有限公司	268,420,000.00			
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	28,050.00			
嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司	25,212.60			
合计	705,256,282.74	713,792.10	297,417,235.18	713,792.10

## (2) 应付项目

项目名称	期末余额	年初余额
应付账款：		
浙江名城实业集团有限公司	1,842,892.63	1,842,892.63
小计	1,842,892.63	1,842,892.63
其他应付款：		
嘉凯城集团股份有限公司	594,342,794.48	313,354,120.55
浙江商达物资有限公司	19,711,467.18	
湖州嘉业房地产开发有限公司	5,250,135.40	5,250,135.40
上海同轩置业有限公司	28,307.16	28,307.16
嘉凯城城镇化建设发展（常熟）有限公司	2,062.60	2,062.60
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	5,543.53	5,543.53
小计	619,340,310.35	318,640,169.24
合计	621,183,202.98	320,483,061.87

## 八、承诺及或有事项

## 1、重大承诺事项

截至 2018 年 8 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

截至 2018 年 8 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

### 九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准对外报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

### 十、其他重要事项

截至本财务报表批准对外报出日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司

2018年9月25日



编号: 004375838

# 营业执照

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨荣华, 刘贵彬, 冯忠

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 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, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年05月24日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: [qyxy.baic.gov.cn](http://qyxy.baic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0000146

## 说明

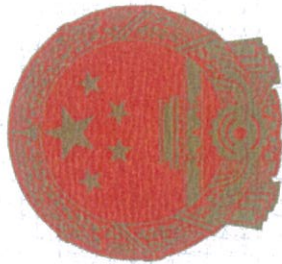
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制



### 会计师事务所

## 执业证书

名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

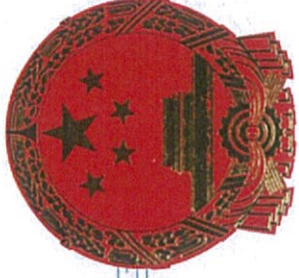
北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日



证书序号：000417

# 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  
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：刘贵彬



证书号：17 发证时间：二〇二〇年七月 五日  
证书有效期至：二〇二〇年七月 五日



姓名 刘洪跃  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1963年2月9日  
 Date of birth  
 工作单位 北京中瑞嘉会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 110108630209577  
 Identity card No.

证书编号: 11000040023  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPA  
 发证日期: 1999年6月1日  
 Date of Issuance







姓名 Full name 李亚君  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1975年08月13日  
 工作单位 Working unit 辽宁中册会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 210624197508136115



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid  
 this renewal.



姓名: 李亚君  
 证书编号: 210601660015

证书编号:  
 No. of Certificate 210601660015

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 辽宁省注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance 2011年 12月 23日



2011年 4月 25日