

浙江省兴财房地产发展有限公司

截止 2010 年 5 月 31 日

财务报表的审计报告

立信大华(深)审字[2010]934 号

浙江省兴财房地产发展有限公司

2010 年 1 月 1 日至 2010 年 5 月 31 日止

审计报告及财务报表

目 录	页 码
一、 审计报告使用责任	
二、 审计报告	1-2
三、 浙江省兴财房地产发展有限公司财务报表及附注	
1. 合并资产负债表	3-4
2. 合并利润表	5
3. 合并现金流量表	6
4. 合并股东权益变动表	7-8
5. 资产负债表	9-10
6. 利润表	11
7. 现金流量表	12
8. 股东权益变动表	13-14
9. 财务报表附注	15-52

四、 事务所及注册会计师执业资质证明

审 计 报 告 使 用 责 任

立信大华(深)审字[2010]934 号审计报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审计目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。

立信大华会计师事务所有限公司深圳分所

二〇一〇年六月三日

审 计 报 告

立信大华(深)审字[2010]934号

浙江省兴财房地产发展有限公司董事会：

我们审计了后附的浙江省兴财房地产发展有限公司（以下简称兴财房地产公司）财务报表，包括2010年5月31日合并资产负债表和资产负债表，2010年1-5月的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则规定编制财务报表是兴财房地产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或

错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，兴财房地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了兴财房地产公司2010年5月31日的财务状况以及2010年1-5月的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司 中国注册会计师：

深圳分所 中国注册会计师：

中国 · 深圳 二〇一〇年六月三日

浙江省兴财房地产发展有限公司

合并资产负债表

2010年5月31日

单位：人民币元

资产	附注五	2010年5月31日	2009年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	26,394,010.21	66,855,244.86
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	(二)	29,459.87	29,763.58
预付款项	(三)	67,500.00	211,999.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(四)	76,321,207.59	22,121,247.33
存货	(五)	40,666,557.15	358,972,714.45
其他流动资产	(六)	49,200.00	12,400,000.00
流动资产合计		143,527,934.82	460,590,969.22
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		-	-
投资性房地产	(七)	43,135,968.16	44,159,501.04
固定资产	(八)	948,922.39	610,445.86
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	(九)	1,487.14	5,205.49
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	(十)	1,256,011.50	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		45,342,389.19	44,775,152.39
资产总计		188,870,324.01	505,366,121.61

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司

合并资产负债表（续）

2010年5月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	附注五	2010年5月31日	2009年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	(十二)	11,565,487.66	11,565,487.66
预收款项	(十三)	721,375.00	141,889,311.00
应付职工薪酬	(十四)	13,892.99	11,043.02
应交税费	(十五)	3,649,829.52	8,177,331.47
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	(十六)	139,612,802.08	264,836,096.22
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		155,563,387.25	426,479,269.37
长期负债：			
长期借款	(十七)	-	20,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	(十)	8,392,698.32	11,103,483.41
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		8,392,698.32	31,103,483.41
负债合计		163,956,085.57	457,582,752.78
所有者权益：			
实收资本	(十八)	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
盈余公积	(十九)	3,850,380.35	709,696.41
未分配利润	(二十)	(28,936,141.91)	(8,495,011.54)
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		24,914,238.44	42,214,684.87
少数股东权益		-	5,568,683.96
股东权益合计		24,914,238.44	47,783,368.83
负债及股东权益总计		188,870,324.01	505,366,121.61

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司
合并利润表
2010年1-5月

单位：人民币元

项 目	附注五	2010年1-5月	2009年度
一、营业收入	(二十一)	9,294,130.90	55,217,437.46
减：营业成本	(二十一)	6,301,008.98	41,215,289.72
营业税金及附加	(二十二)	1,899,534.71	10,199,961.16
销售费用		295,505.00	1,117,820.25
管理费用		5,245,975.30	8,507,677.67
财务费用	(二十三)	2,154,506.47	7,730,879.29
资产减值损失	(二十四)	1,352,757.64	2,397,109.90
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(二十五)	(13,054,473.99)	59,972,700.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益		-	-
二、营业利润		(21,009,631.19)	44,021,400.44
加：营业外收入	(二十六)	8,500.00	319,500.00
减：营业外支出	(二十七)	37,822.00	26,861.06
其中：非流动资产处置损失		3,900.00	8,367.76
三、利润总额		(21,038,953.19)	44,314,039.38
减：所得税费用	(二十八)	(584,858.37)	2,237,566.16
四、净利润		(20,454,094.82)	42,076,473.22
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润		-	-
归属于母公司所有者的净利润		(17,300,446.43)	46,833,527.83
少数股东损益		(3,153,648.39)	(4,757,054.61)
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		(20,454,094.82)	42,076,473.22
归属于母公司所有者的综合收益总额		(17,300,446.43)	46,833,527.83
归属于少数股东的综合收益总额		(3,153,648.39)	(4,757,054.61)

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司

合并现金流量表

2010年1-5月

单位：人民币元

项目	附注五	2010年1-5月	2009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		89,006,030.90	168,695,816.26
收到的税费返还		-	-
收到其它与经营活动有关的现金		8,016,162.08	27,490,984.67
现金流入小计		97,022,192.98	196,186,800.93
购买商品、接受劳务支付的现金		24,044,502.34	48,093,009.06
支付给职工及为职工支付的现金		3,174,082.54	3,340,120.95
支付的各项税费		34,687,238.89	17,238,571.55
支付的其它与经营活动有关的现金		12,033,693.00	41,156,275.25
现金流出小计		73,939,516.77	109,827,976.81
经营活动产生现金流量净额		23,082,676.21	86,358,824.12
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		66,775,656.22	-
其中：被处置子公司期末现金影响		(15,624,343.78)	-
取得投资收益所收到的现金		54,121.92	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		-	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		66,829,778.14	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		373,689.00	237,912.00
投资所支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其它与投资活动有关的现金		-	46,833,575.00
现金流出小计		373,689.00	47,071,487.00
投资活动产生的现金流量净额		66,456,089.14	(47,071,487.00)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	241,700,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		-	241,700,000.00
偿还债务所支付的现金		130,000,000.00	230,450,629.02
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		-	88,200.00
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		130,000,000.00	230,538,829.02
筹资活动产生的现金流量净额		(130,000,000.00)	11,161,170.98
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		(40,461,234.65)	50,448,508.10
加：期初现金及现金等价物余额	(二十九)	66,855,244.86	16,406,736.76
六、期末现金及现金等价物余额	(二十九)	26,394,010.21	66,855,244.86

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2010年1-5月						
	归属于母公司所有者权益						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	(8,495,011.54)	5,568,683.96	47,783,368.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	(8,495,011.54)	5,568,683.96	47,783,368.83
三、本年增减变动金额	-	-	-	3,140,683.94	(20,441,130.37)	(5,568,683.96)	(22,869,130.39)
（一）净利润	-	-	-	-	(17,300,446.43)	(3,153,648.39)	(20,454,094.82)
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	(17,300,446.43)	(3,153,648.39)	(20,454,094.82)
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	(2,415,035.57)	(2,415,035.57)
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 合并范围变化影响	-	-	-	-	-	(2,415,035.57)	(2,415,035.57)
（四）利润分配	-	-	-	3,140,683.94	(3,140,683.94)	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	3,140,683.94	(3,140,683.94)	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	50,000,000.00	-	-	3,850,380.35	(28,936,141.91)	-	24,914,238.44

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2009年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	(49,245,052.37)	10,325,738.57	11,790,382.61
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	(49,245,052.37)	10,325,738.57	11,790,382.61
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	40,750,040.83	(4,757,054.61)	35,992,986.22
（一）净利润	-	-	-	-	46,833,527.83	(4,757,054.61)	42,076,473.22
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	46,833,527.83	(4,757,054.61)	42,076,473.22
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 合并范围变化影响	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	(6,083,487.00)	-	(6,083,487.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	(6,083,487.00)	-	(6,083,487.00)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	(8,495,011.54)	5,568,683.96	47,783,368.83

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司

资产负债表

2010年5月31日

单位：人民币元

资产	附注五	2010年5月31日	2009年12月31日
流动资产：			
货币资金		9,648,924.10	13,082,526.51
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		29,459.87	29,763.58
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(一)	76,310,247.25	196,212,887.75
存货		3,208,947.15	41,745,340.43
其他流动资产		-	12,400,000.00
流动资产合计		89,197,578.37	263,470,518.27
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	(二)	59,725,721.08	49,201,275.36
投资性房地产		43,135,968.16	44,159,501.04
固定资产		589,443.81	467,274.42
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		1,487.14	5,205.49
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		1,256,011.50	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		104,708,631.69	93,833,256.31
资产总计		193,906,210.06	357,303,774.58

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司

资产负债表（续）

2010年5月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	附注五	2010年5月31日	2009年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		11,565,487.66	11,565,487.66
预收款项		721,375.00	1,233,214.00
应付职工薪酬		-	-
应交税费		3,619,344.72	21,395,966.19
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		138,029,177.34	242,436,409.36
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		<u>153,935,384.72</u>	<u>276,631,077.21</u>
长期负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		8,392,698.32	11,103,483.41
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		<u>8,392,698.32</u>	<u>11,103,483.41</u>
负债合计		<u>162,328,083.04</u>	<u>287,734,560.62</u>
所有者权益：			
实收资本		50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
盈余公积		3,850,380.35	709,696.41
未分配利润		(22,272,253.33)	18,859,517.55
外币报表折算差额		-	-
股东权益合计		<u>31,578,127.02</u>	<u>69,569,213.96</u>
负债及股东权益总计		<u>193,906,210.06</u>	<u>357,303,774.58</u>

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司
利润表
2010年1-5月

单位：人民币元

项 目	附注五	2010年1-5月	2009年度
一、营业收入	(三)	4,690,254.00	33,674,290.00
减：营业成本	(三)	2,501,384.64	20,932,038.71
营业税金及附加		1,630,816.95	6,131,858.53
销售费用		60,000.00	223,720.05
管理费用		2,455,584.84	3,787,230.02
财务费用		1,161,676.20	3,984,070.16
资产减值损失		1,352,722.32	491,467.36
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(四)	(38,536,432.36)	59,972,700.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益		-	-
二、营业利润		(43,008,363.31)	58,096,606.14
加：营业外收入		4,470,240.00	66,000.00
减：营业外支出		37,822.00	17,341.15
其中：非流动资产处置损失		3,900.00	8,367.76
三、利润总额		(38,575,945.31)	58,145,264.99
减：所得税费用		(584,858.37)	-
四、净利润		(37,991,086.94)	58,145,264.99
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		(37,991,086.94)	58,145,264.99

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司

现金流量表

2010年1-5月

单位：人民币元

项目	附注五	2010年1-5月	2009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		4,160,880.00	34,521,803.00
收到的税费返还		-	-
收到其它与经营活动有关的现金		7,786,906.27	21,368,448.94
现金流入小计		11,947,786.27	55,890,251.94
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工及为职工支付的现金		1,466,474.66	1,248,376.46
支付的各项税费		22,519,169.93	3,711,393.16
支付的其它与经营活动有关的现金		979,866.01	12,137,099.14
现金流出小计		24,965,510.60	17,096,868.76
经营活动产生现金流量净额		(13,017,724.33)	38,793,383.18
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		127,400,000.00	-
取得投资收益所收到的现金		54,121.92	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		127,454,121.92	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		-	236,632.00
投资所支付的现金		-	-
支付的其它与投资活动有关的现金		7,870,000.00	10,000,000.00
支付的其它与投资活动有关的现金		-	46,833,575.00
现金流出小计		7,870,000.00	57,070,207.00
投资活动产生的现金流量净额		119,584,121.92	(57,070,207.00)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	220,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		-	220,000,000.00
偿还债务所支付的现金		110,000,000.00	202,450,629.02
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		-	-
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		110,000,000.00	202,450,629.02
筹资活动产生的现金流量净额		(110,000,000.00)	17,549,370.98
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		(3,433,602.41)	(727,452.84)
加：期初现金及现金等价物余额		13,082,526.51	13,809,979.35
六、期末现金及现金等价物余额		9,648,924.10	13,082,526.51

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司 所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2010年1-5月					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	18,859,517.55	69,569,213.96
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	18,859,517.55	69,569,213.96
三、本年增减变动金额	-	-	-	3,140,683.94	(41,131,770.88)	(37,991,086.94)
（一）净利润	-	-	-	-	(37,991,086.94)	(37,991,086.94)
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	(37,991,086.94)	(37,991,086.94)
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	3,140,683.94	(3,140,683.94)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	3,140,683.94	(3,140,683.94)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	50,000,000.00	-	-	3,850,380.35	(22,272,253.33)	31,578,127.02

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司 所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2009年度					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	(33,202,260.44)	17,507,435.97
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	(33,202,260.44)	17,507,435.97
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	52,061,777.99	52,061,777.99
（一）净利润	-	-	-	-	58,145,264.99	58,145,264.99
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	58,145,264.99	58,145,264.99
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	(6,083,487.00)	(6,083,487.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	(6,083,487.00)	(6,083,487.00)
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	50,000,000.00	-	-	709,696.41	18,859,517.55	69,569,213.96

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江省兴财房地产发展有限公司

2010 年 1 月 1 日至 5 月 31 日财务报表附注

一、公司基本情况

本公司由浙江省财务开发公司投资设立，于 1993 年 5 月 21 日经浙江省工商行政管理局核准登记，取得注册号为 3300001002935 号企业法人营业执照，法定代表人：薛小杭；注册资金：2688 万元；经营范围为房地产投资开发、经营、租赁及咨询服务。

2008 年 4 月 30 日，本公司进行改制拍卖，浙江华联杭州湾创业有限公司竞拍成功。变更后注册资本为 5000 万元，其中：浙江华联杭州湾创业有限公司投入人民币 3500 万元，股权比例 70%；浙江省财务开发公司投入资本金减少为 1500 万元，股权比例为 30%。

公司于 2008 年 5 月 23 日办理了营业执照的变更。公司的法定代表人变更为董炳根。

公司主要经营范围包括：房地产投资开发、经营、自由租赁及咨询服务（国家法律法规及外商投资产业指导目录禁止、限制的项目除外）。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费

用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；

将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指：库存现金及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指：持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融资产

金融资产分为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。

交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

（十）应收款项及坏账准备核算

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。

本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

本公司分为单项金额重大和非重大的应收款项进行减值测试，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来可回收金额低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项以及单独测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项，根据期末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额按账龄分析计提，提取比例为：

账龄1年（含1年，以下类推）以内的，按其余额的1%计提

账龄1—2年的，按其余额的2%计提

账龄2—3年的，按其余额的3%计提

账龄3—4年的，按其余额的50%计提

账龄4—5年的，按其余额的70%计提

账龄5年以上的，按其余额的100%计提

本公司确认坏账的标准是：①因债务人撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

（十一） 存货

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、库存商品、产成品、在产品、原材料、低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出采用加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并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

采用永续盘存制。

5. 周转材料的摊销方法

低值易耗品和包装物采用分次摊销法摊销。

（十二） 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

（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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（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。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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为基础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。

2. 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，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投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4. 减值准备计提

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之

间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十三） 持有至到期的投资

对于持有至到期投资，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

期（年）末，按照金融资产的实际利率折现计算预计未来现金流量现值，如未来现金流量现值小于金融资产的账面价值，则将减记金融资产的账面价值至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。当有客观证据表明持有至到期的投资的价值已恢复，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。

（十四） 可供出售金融资产

对于可供出售金融资产，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

在活跃市场有报价且其公允价值能够持续可靠计量的可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量；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形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，转入当期损益。

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，或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发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。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，不得通过损益转回。

（十五） 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。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租

用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

（十六） 固定资产计价及累计折旧

1. 本公司将为生产商品、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资产确认为固定资产。

2. 固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值计入固定资产成本。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产折旧采用年限平均法计算,并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值(按原价的 5%-10%估计),确定其折旧率如下:

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20-25年	3.60%—4.75%
运输设备	5年	18.00%—19.00%
其他设备	5年	18.00%—19.00%

期（年）末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

（十七） 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

公司在每年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。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。

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。

（十八） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时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. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十九） 维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“代管基金”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

（二十） 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

（二十一） 无形资产与研究开发费用

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

1. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；

2. 合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

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、产品等的支出为开发阶段支出。除满足下列条件的开发阶

段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

1. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
2. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
3. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
4. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
5. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

期（年）末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（二十二） 长期待摊费用

长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用的摊销期按受益期确定。

（二十三） 金融负债

本公司将金融负债分为：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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。存在活跃市场的金融负债，公允价值按活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的金融负债，本公司采用估值技术确定其公允价值。

（二十四） 收入确认原则

商品销售收入:企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

提供劳务收入：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；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

期（年）末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，本公司选用已完工作的测量（已经提供的劳务占应提供劳务总量的

比例；已经发生的成本占估计总成本的比例）确定完工进度。

让渡资产使用权收入：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

本公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

1. 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
2. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

房地产销售：在房产工程完工并验收合格，签订了销售合同，收取首期款项并已办理银行按揭手续或分期收取的款项超过 50%以上时确认销售收入的实现。

物业出租：按公司与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

（二十五） 职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

（二十六） 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与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：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 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。

（二十七） 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。

2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（二十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易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）所形成的暂时性差异。

三、 税项

1. 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	营业税应税收入	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例	间接持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	5900万	59,000,000.00	---	100.00%	---	100.00%	是	---	---	---
浙江兴财物业管理有限公司	杭州	物业管理、家政服务、房屋租赁、经济信息咨询（不含证券期货）	100万	---	---	80.00%	20.00%	100.00%	是	---	---	---
浙江南国贸易有限公司	杭州	五金交电、日常百货、包装材料、装潢材料、建筑材料、化工原料（不含化学危险品及易制毒品）及产品、机械配件、五金轴承、金属材料销售	100万	725,721.08	---	80.00%	20.00%	100.00%	是	---	---	---

（二）合并范围发生变更的说明

1. 与上年相比本年减少合并单位1家，原因为本公司2010年5月出售持有长兴金源置业有限公司的70%股权，股权转让为零转让，股权出售日为2010年5月31日。本期合并该公司2010年1月1日至5月31日的利润表及现金流量表，根据转让协议约定，这段时间的损益由购买方享有，合并时将这段时间损益计入少数股东损益。

（三）本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期不再纳入合并范围的子公司

子公司名称	期末净资产	本期净利润
长兴金源置业有限公司	15,408,631.48	(3,153,648.39)

（四）本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
长兴金源置业有限公司	2010年5月31日	按账面价值与交易价格的差额确认损益

公司2010年5月出售持有长兴金源置业有限公司的70%股权，股权出售日为2010年5月31日。本期合并该公司2010年1月1日至5月31日的利润表及现金流量表。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初是指2009年12月31日，期末是指2010年5月31日）

（一）货币资金

种类	币种	原币余额	折算汇率	期末余额	原币余额	折算汇率	期初余额
现金	人民币	7,188.72	1.00	7,188.72	11,979.41	1.00	11,979.41
小计				7,188.72			11,979.41
银行存款	人民币	26,386,821.49	1.00	26,386,821.49	66,843,265.45	1.00	66,843,265.45
小计				26,386,821.49			66,843,265.45
合计				26,394,010.21			66,855,244.86

期末货币资金比期初减少 40,461,234.65 元，减少比率为 60.52%，减少原因主要为本期合并范围变化，不再合并长兴金源置业有限公司所致。

（二）应收账款

1. 应收账款按种类披露

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
	RMB	%	RMB	%	RMB	%	RMB	%
一、单项金额重大	---	---	---	---	---	---	---	---
二、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	---	---	---	---	---	---	---	---
三、其他不重大	30,371.00	100.00	911.13	3.00	30,371.00	100.00	607.42	2.00
合计	30,371.00	100.00	911.13	3.00	30,371.00	100.00	607.42	2.00

2. 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	---	---	1.00	---	---	---	1.00	---
一年以上二年以内	---	---	2.00	---	30,371.00	100.00	2.00	607.42
二年以上三年以内	30,371.00	100.00	3.00	911.13	---	---	3.00	---
三年以上四年以内	---	---	50.00	---	---	---	50.00	---
四年以上五年以内	---	---	70.00	---	---	---	70.00	---
五年以上者	---	---	100.00	---	---	---	100.00	---
合计	30,371.00	100.00	3.00	911.13	30,371.00	100.00		607.42

3. 单项金额重大的应收账款的标准及处理方法如下：

本公司以单项金额超过 100 万元的为重大。

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账款确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收账款回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收账款归入该组合。

4. 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 期末无应收关联方账款。

6. 应收账款前五名情况：

单位排名	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例
第 1 名	非关联	9,744.00	二年以上三年以内	32.08%
第 2 名	非关联	5,939.00	二年以上三年以内	19.55%
第 3 名	非关联	5,628.00	二年以上三年以内	18.53%
第 4 名	非关联	3,715.00	二年以上三年以内	12.23%
第 5 名	非关联	3,618.00	二年以上三年以内	11.91%
合 计		28,644.00		94.30%

（三）预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	占该账项金额比例	余额	占该账项金额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	67,500.00	100.00	211,999.00	100.00
一年以上至二年以内	---	---	---	---
二年以上至三年以内	---	---	---	---
三年以上	---	---	---	---
合计	67,500.00	100.00	211,999.00	100.00

无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项。

无一年以上账龄的预付款项。

预付款项期末余额比期初余额减少 144,499.00 元，减少比例为 68.16%，减少原因主要为本期合并范围变化，不再合并长兴金源置业有限公司所致。

（四）其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
	RMB	%	RMB	%	RMB	%	RMB	%
一、单项金额重大	77,346,353.13	98.97	1,608,619.00	2.08	22,565,914.62	91.44	2,183,661.16	9.68
二、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	244,077.01	0.31	201,695.72	82.64	159,314.42	0.65	159,314.42	100.00
三、其他不重大	558,977.32	0.72	17,885.15	3.20	1,951,835.19	7.91	212,841.32	10.90
合计	78,149,407.46	100.00	1,828,199.87	2.34	24,677,064.23	100.00	2,555,816.90	10.36

2. 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	4,356,471.32	5.58	1.00	43,564.71	4,209,751.62	17.05	1.00	42,097.52
一年以上二年以内	62,754,013.46	80.30	2.00	1,255,080.27	1,519,773.26	6.16	2.00	30,395.47
二年以上三年以内	10,786,305.67	13.80	3.00	323,589.17	15,042,772.29	60.96	3.00	451,283.17
三年以上四年以内	93,302.59	0.12	50.00	46,651.30	3,745,452.64	15.18	50.00	1,872,726.32
四年以上五年以内	---	---	70.00	---	---	---	70.00	---
五年以上者	159,314.42	0.20	100.00	159,314.42	159,314.42	0.65	100.00	159,314.42
合计	78,149,407.46	100.00		1,828,199.87	24,677,064.23	100.00		2,555,816.90

3. 单项金额重大的其他应收款的标准及处理方法如下：

本公司以单项金额超过 100 万元的为重大。

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确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的归入该组合。

4. 期末应收款项中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款 10,406,632.13 元。

5. 期末其他应收关联方款项为 77,346,353.13 元, 占期末余额的 98.97%。

6. 其他应收款前五名情况:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例
长兴金源置业有限公司	原控股子公司 现非关联	66,939,721.00	1-2 年	85.65%
浙江省财务开发有限公司	股东	10,406,632.13	2-3 年	13.32%
合 计		77,346,353.13		98.97%

其他应收期末余额比期初余额增加 54,199,960.26 元, 增加比例为 245.01%, 增加原因主要为本期合并范围变化, 不再合并长兴金源置业有限公司, 应收该公司款项不再抵销所致。

(五) 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
开发成本	37,457,610.00	---	37,457,610.00	318,357,279.16	---	318,357,279.16
开发产品	3,387,677.83	178,730.68	3,208,947.15	40,615,435.29	---	40,615,435.29
合 计	40,845,287.83	178,730.68	40,666,557.15	358,972,714.45	---	358,972,714.45

2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
进贤湾项目	暂无	暂无	暂无	36,767,610.00	37,457,610.00
新城丽景二期工程	2008年11月10日	2010年12月31日	310,000,000.00	217,470,322.16	---
新城丽景三期工程	2009年10月1日	2112年11月30日	250,000,000.00	64,119,347.00	---
合 计				318,357,279.16	37,457,610.00

3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新城丽景一期工程	2008年11月25日	35,531,754.86	---	35,531,754.86	---
雅仕苑	2008年12月31日	5,083,680.43	---	1,874,733.28	3,208,947.15
合 计		40,615,435.29	---	37,406,488.14	3,208,947.15

4. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			本期转入存货	其他减少	
开发产品	---	178,730.68	---	---	178,730.68
合计	---	178,730.68	---	---	178,730.68

5. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货	其他减少		
开发成本	38,886,662.97	---	---	38,886,662.97	---	---
合计	38,886,662.97	---	---	38,886,662.97	---	---

存货期末余额比期初余额减少 318,306,157.30 元，减少比例为 88.67%，减少原因主要为本期合并范围变化，不再合并长兴金源置业有限公司所致。

（六）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
非保本浮动收益无固定期限理财产品	---	12,400,000.00
待摊费用	49,200.00	---
合计	49,200.00	12,400,000.00

其他流动资产期末余额比期初余额减少 12,350,800.00 元，减少比例为 99.60%，减少原因主要为本期将理财产品赎回。

（七）投资性房地产

1. 采用成本模式后续计量投资性房地产的情况：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	50,032,000.00	---	---	50,032,000.00
1. 房屋、建筑物	50,032,000.00	---	---	50,032,000.00
2. 土地使用权	---	---	---	---
二、累计折旧或累计摊销合计	5,872,498.96	1,023,532.88	---	6,896,031.84
1. 房屋、建筑物	5,872,498.96	1,023,532.88	---	6,896,031.84
2. 土地使用权	---	---	---	---
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1. 房屋、建筑物	---	---	---	---
2. 土地使用权	---	---	---	---
四、投资性房地产账面价值合计	44,159,501.04	---	1,023,532.88	43,135,968.16
1. 房屋、建筑物	44,159,501.04	---	1,023,532.88	43,135,968.16
2. 土地使用权	---	---	---	---

本公司估计，截止本期期末投资性房地产的可收回价值高于账面成本，无需计提投资性房地产减值准备。

（八）固定资产及累计折旧

1. 固定资产原价

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	---	218,000.00	---	218,000.00
电子设备	517,051.00	20,730.00	14,000.00	523,781.00
运输设备	1,590,332.00	345,539.00	144,000.00	1,791,871.00
其他设备	394,930.00	9,400.00	404,330.00	---
合计	2,502,313.00	593,669.00	562,330.00	2,533,652.00

2. 累计折旧

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	---	5,635.37	---	5,635.37
电子设备	456,438.09	12,293.88	12,930.76	455,801.21
运输设备	1,182,603.82	77,489.21	136,800.00	1,123,293.03
其他设备	252,825.23	38,851.98	291,677.21	---
合计	1,891,867.14	134,270.44	441,407.97	1,584,729.61

3. 固定资产净值

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	---	218,000.00	5,635.37	212,364.63
电子设备	60,612.91	20,730.00	13,363.12	67,979.79
运输设备	407,728.18	345,539.00	84,689.21	668,577.97
其他设备	142,104.77	9,400.00	151,504.77	---
合计	610,445.86	593,669.00	255,192.47	948,922.39

4. 固定资产减值准备

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	---	---	---	---
电子设备	---	---	---	---
运输设备	---	---	---	---
其他设备	---	---	---	---
合计	---	---	---	---

5. 固定资产账面价值

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	---	218,000.00	5,635.37	212,364.63
电子设备	60,612.91	20,730.00	13,363.12	67,979.79
运输设备	407,728.18	345,539.00	84,689.21	668,577.97
其他设备	142,104.77	9,400.00	151,504.77	---
合计	610,445.86	593,669.00	255,192.47	948,922.39

期末，无暂时闲置的固定资产。

期末，本公司固定资产不存在账面价值高于可收回金额的情形，无需计提减值准备。

（九）无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	摊余月份
一、原价合计	44,620.00	---	---	44,620.00	
软件	44,620.00	---	---	44,620.00	2个月
二、累计摊销合计	39,414.51	3,718.35	---	43,132.86	
软件	39,414.51	3,718.35	---	43,132.86	
三、无形资产减值准备合计	---	---	---	---	
软件	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计	5,205.49	---	3,718.35	1,487.14	
软件	5,205.49	---	3,718.35	1,487.14	

本公司估计，无形资产的可收回价值不低于账面价值，不需计提减值准备。

（十）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
借款利息未实际支出暂时差异	1,256,011.50	---
合计	1,256,011.50	---

递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
评估增值	8,392,698.32	11,103,483.41
合计	8,392,698.32	11,103,483.41

(十一) 资产减值准备

项目	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
1、坏账准备	655,084.04	1,174,026.96	---	---	1,829,111.00
2、存货跌价准备	---	178,730.68	---	---	178,730.68
合计	655,084.04	1,352,757.64	---	---	2,007,841.68

(十二) 应付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	---	---	---	---
一年以上二年内	---	---	90.00	---
二年以上三年内	90.00	---	---	---
三年以上者	11,565,397.66	100.00	11,565,397.66	100.00
合计	11,565,487.66	100.00	11,565,487.66	100.00

期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(十三) 预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	占总额比例 (%)	余额	占总额比例 (%)
一年以内	710,319.00	98.47	134,201,096.00	94.58
一年以上二年内	11,056.00	1.53	2,203,710.00	1.55
二年以上三年内	---	---	5,484,505.00	3.87
三年以上者	---	---	---	---
合计	721,375.00	100.00	141,889,311.00	100.00

期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

预收款项期末余额比期初余额减少 141,167,936.00 元，减少比例为 99.49%，减少原因主要为本期合并范围变化，不再合并长兴金源置业有限公司所致。

(十四) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期发生额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	---	2,091,365.79	2,091,365.79	---
二、职工福利费	10,983.02	259,296.33	259,296.33	10,983.02
三、社会保险费	---	134,813.39	134,813.39	---
四、住房公积金	---	80,833.00	80,833.00	---
五、工会经费和职工教育经费	60.00	2,849.97	---	2,909.97
六、其他	---	---	---	---
合计	11,043.02	2,703,971.87	2,701,121.90	13,892.99

(十五) 应交税费

税项	期末余额	期初余额	适用税率
营业税	556,038.09	(5,261,214.38)	5%
企业所得税	1,658,813.50	12,220,973.75	25%
土地增值税	1,340,502.00	1,864,177.29	按超率累进税率 30%-60%
城市维护建设税	36,349.24	(251,874.17)	5%或7%
房产税	15,532.58	34,027.58	1.2%
个人所得税	14,920.36	11,433.42	5%--45%
教育费附加	15,858.84	(277,244.03)	流转税应交税额的3%
地方教育费附加	11,821.73	14,061.88	流转税应交税额的2%
水利建设基金	---	(177,003.05)	
其他	(6.82)	(6.82)	
合计	3,649,829.52	8,177,331.47	

应交税费期末余额比期初余额减少 4,527,501.95 元, 减少比例为 55.37%, 减少原因主要为本期合并范围变化, 不再合并长兴金源置业有限公司所致。

（十六） 其他应付款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	136,878,098.74	98.04	242,337,314.43	91.50
一年以上至二年以内	131,302.34	0.09	12,726,930.12	4.81
二年以上至三年以内	555,848.14	0.40	556,398.14	0.21
三年以上者	2,047,552.86	1.47	9,215,453.53	3.48
合计	139,612,802.08	100.00	264,836,096.22	100.00

期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

其他应付款期末余额比期初余额减少 125,223,294.14 元，减少比例为 47.28%，减少原因主要为本期合并范围变化，不再合并长兴金源置业有限公司；另外归还借款所致。

（十七） 长期借款

1. 长期借款类别

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	---	20,000,000.00
合计	---	20,000,000.00

（十八） 股本

投资单位名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	股权比例			金额	股权比例
浙江华联杭州湾创业有限公司	35,000,000.00	70.00%	---	---	35,000,000.00	70.00%
浙江省财务开发公司	15,000,000.00	30.00%	---	---	15,000,000.00	30.00%
合计	50,000,000.00	100.00%	---	---	50,000,000.00	100.00%

以上资本业经浙江万邦会计师事务所浙万会验（2009）验字第 17 号验资报告验证。

(十九) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
法定盈余公积金	709,696.41	3,140,683.94	---	3,850,380.35
任意盈余公积金	---	---	---	---
合计	709,696.41	3,140,683.94	---	3,850,380.35

(二十) 未分配利润

项目	金额
上年期末余额	(8,495,011.54)
加：期初数调整	---
本年期初余额	(8,495,011.54)
加：本年归属于母公司的净利润	(17,300,446.43)
减：提取法定盈余公积	3,140,683.94
本年期末余额	(28,936,141.91)

(二十一) 营业收入与营业成本

1. 营业收入与营业成本明细如下：

营业收入	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	9,275,395.90	50,852,017.46
2. 其他业务收入	18,735.00	4,365,420.00
合计	9,294,130.90	55,217,437.46

营业成本	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务成本	6,299,959.82	39,048,855.98
2. 其他业务成本	1,049.16	2,166,433.74
合计	6,301,008.98	41,215,289.72

2. 主营业务按收入类别分类:

主营业务项目分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	6,377,538.40	4,649,430.60	48,355,251.00	37,534,540.08
租金及相关收入	2,897,857.50	1,650,529.22	6,862,186.46	3,680,749.64
小计	9,275,395.90	6,299,959.82	55,217,437.46	41,215,289.72
公司内各业务间互相抵销	---	---	---	---
合计	9,275,395.90	6,299,959.82	55,217,437.46	41,215,289.72

3. 主营业务按收入地区分类:

主营业务地区分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	9,275,395.90	6,299,959.82	55,217,437.46	41,215,289.72
小计	9,275,395.90	6,299,959.82	55,217,437.46	41,215,289.72
公司内各地区分部互相抵销	---	---	---	---
合计	9,275,395.90	6,299,959.82	55,217,437.46	41,215,289.72

4. 公司前五名客户的营业收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第1名	1,837,161.00	19.77%
第2名	1,039,108.00	11.18%
第3名	1,602,465.00	17.24%
第4名	594,801.00	6.40%
第5名	572,107.00	6.16%
合计	5,645,642.00	60.75%

(二十二) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	463,769.80	2,752,247.07	经营收入的5%
城市维护建设税	28,962.61	173,710.93	流转税的5%、7%
土地增值税	1,378,361.87	7,103,563.06	按超率累进税率30%-60%
教育费附加	23,188.51	104,010.56	流转税的3%
其他	5,251.92	66,429.54	
合计	1,899,534.71	10,199,961.16	

(二十三) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,123,827.00	19,618,658.30
减：利息收入	3,979,398.38	12,341,682.13
汇兑损失	---	---
减：汇兑收益	---	---
手续费及其他	10,077.85	453,903.12
合计	2,154,506.47	7,730,879.29

(二十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,174,026.96	2,397,109.90
二、存货跌价损失	178,730.68	---
合计	1,352,757.64	2,397,109.90

(二十五) 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	---	60,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	(13,108,595.91)	(46,722.58)
其他	54,121.92	19,423.55
合计	(13,054,473.99)	59,972,700.97

（二十六） 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置利得合计	1,900.00	24,000.00
其中：固定资产处置利得	1,900.00	24,000.00
违约金	---	253,500.00
其他	6,600.00	42,000.00
合计	8,500.00	319,500.00

（二十七） 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置损失合计	3,900.00	8,367.76
其中：固定资产处置损失	3,900.00	8,367.76
罚款支出	---	49.89
其他	33,922.00	18,443.41
合计	37,822.00	26,861.06

（二十八） 所得税费用

（1）所得税费用的组成

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	552,582.86	2,237,566.16
其中：当年产生的所得税费用	415,817.06	2,237,566.16
本期调整以前年度所得税金额	136,765.80	---
递延所得税费用	(1,137,441.23)	---
其中：当期产生的递延所得税	---	---
本期调整以前年度递延所得税金额	(1,137,441.23)	---
税率变动的影响	---	---
合计	(584,858.37)	2,237,566.16

(二十九) 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	26,394,010.21	66,855,244.86
其中：库存现金	7,188.72	11,979.41
可随时用于支付的银行存款	26,386,821.49	66,843,265.45
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
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	26,394,010.21	66,855,244.86
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	---	---

(三十) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	(20,454,094.82)	42,076,473.22
加：资产减值准备	1,352,757.64	495,769.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,157,803.32	80,368.95
无形资产摊销	3,718.35	9,667.71
长期待摊费用摊销	---	567,434.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	2,000.00	4,262.04
财务费用	6,123,827.00	3,984,070.16
投资损失	13,054,473.99	(59,972,700.97)
递延所得税资产减少	(1,256,011.50)	---
递延所得税负债增加	(2,710,785.09)	(16,676,362.01)
存货的减少	22,648,624.60	(22,412,968.76)
经营性应收项目的减少	21,956,041.57	103,295,342.73
经营性应付项目的增加	(18,795,678.85)	34,907,467.43
经营活动产生的现金流量净额	23,082,676.21	86,358,824.12
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	---	---

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	26,394,010.21	66,855,244.86
减: 现金的期初余额	66,855,244.86	16,406,736.76
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	(40,461,234.65)	50,448,508.10

六、关联方关系及其交易

(一) 本公司母公司的情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
浙江华联杭州湾创业有限公司	杭州	投资	USD 2,990万	70.00%	70.00%

(二) 本公司的其他关联方的情况

公司名称	与本公司的关系
浙江省财务开发公司	本公司股东, 持本公司30%股权
深圳市华联发展投资有限公司	最终控股股东的控股子公司
长兴金源置业有限公司	原持股70%的子公司, 现不再持有股份

(三) 关联公司交易

1. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额 期初	拆入金额 期末	利率	起始日	到期日
深圳市华联发展投资有限公司	200,000,000.00	130,000,000.00	5.5755%	2009-9-7	2010-9-7
深圳市华联发展投资有限公司	20,000,000.00	---	5.5750%	2009-4-10	2010-4-10
深圳市华联发展投资有限公司	10,000,000.00	---	5.5750%	2008-8-6	2009-8-6
深圳市华联发展投资有限公司	10,000,000.00	---	5.5750%	2008-12-23	2009-12-23
合计	240,000,000.00	130,000,000.00			

(2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额 期初	拆出金额 期末	利率	起始日	到期日
长兴金源置业有限公司	79,800,000.00	---	10%	2008-4-30	---
长兴金源置业有限公司	29,150,000.00	9,150,000.00	5.5750%	2008-8-6	2009-8-5
长兴金源置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	5.5750%	2008-12-23	2009-12-23
长兴金源置业有限公司	8,200,000.00	8,200,000.00	5.5750%	2009-1-6	2010-1-6
长兴金源置业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	5.5750%	2009-1-15	2010-1-15
长兴金源置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	5.5750%	2009-2-6	2010-2-6
长兴金源置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	5.5750%	2009-3-19	2010-3-19
长兴金源置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	5.5750%	2009-4-14	2010-4-14
长兴金源置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	5.5750%	2009-4-29	2010-4-29
合计	138,650,000.00	38,850,000.00			

(四) 关联公司往来

项目	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)
其他应收款	浙江省财务开发公司	10,406,632.13	13.32	18,354,114.62	74.38
	长兴金源置业有限公司	66,939,721.00	85.66	---	---
其他应付款					
	浙江华联杭州湾创业有限公司	545,923.92	0.39	40,000,000.00	15.10
	深圳市华联发展投资有限公司	134,590,495.00	96.40	200,000,000.00	75.52

七、或有事项

本报告期内公司无应披露的或有事项。

八、承诺事项

本报告期内公司无应披露的其他承诺事项。

九、资产负债表日后事项

本报告期内，公司无应披露的资产负债表日后事项。

十、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1. 其他应收款构成

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
	RMB	%	RMB	%	RMB	%	RMB	%
一、单项金额重大	77,346,353.13	98.99	1,608,619.00	2.08	196,067,900.42	99.60	475,241.16	0.24
二、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	244,077.01	0.31	201,695.72	82.64	159,314.42	0.08	159,314.42	100.00
三、其他不重大	543,679.40	0.70	13,547.57	2.49	635,847.27	0.32	15,618.78	2.46
合计	78,134,109.54	100.00	1,823,862.29	2.33	196,863,062.11	100.00	650,174.36	0.33

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备 *	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	4,349,713.40	5.57	1.00	43,497.13	33,734,040.90	17.14	1.00	39,317.02
一年以上二年内	62,754,013.46	80.32	2.00	1,255,080.27	37,170,487.50	18.88	2.00	409.75
二年以上三年以内	10,786,305.67	13.80	3.00	323,589.17	125,799,219.29	63.90	3.00	451,133.17
三年以上四年以内	84,762.59	0.11	50.00	42,381.30	---	---	50.00	---
四年以上五年以内	---	---	70.00	---	---	---	70.00	---
五年以上者 *	159,314.42	0.20	100.00	159,314.42	159,314.42	0.08	100.00	159,314.42
合计	78,134,109.54	100.00		1,823,862.29	196,863,062.11	100.00		650,174.36

2. 单项金额重大的其他应收款的标准及处理方法如下：

本公司以单项金额超过 100 万元的为重大。

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确定依据为：根据本公司经营特点，账龄3年以上的回收风险较大，因此将单项金额低于100万元且账龄3年以上的归入该组合。

4. 期末应收款项中持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款10,406,632.13元。

5. 期末其他应收关联方款项为77,346,353.13元，占期末余额的98.99%。

6. 其他应收款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例
长兴金源置业有限公司	原控股子公司 现非关联	66,939,721.00	1-2年	85.67%
浙江省财务开发有限公司	股东	10,406,632.13	2-3年	13.32%
合 计		77,346,353.13		98.99%

其他应收期末余额比期初余额减少119,902,640.50元，减少比例为61.11%，减少原因主要为本期出售长兴金源置业有限公司股权，清理收回往来款所致。

（二）长期股权投资

1. 明细项目：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	59,725,721.08	---	59,725,721.08	49,201,275.36	---	49,201,275.36
其中：对子公司投资	59,725,721.08	---	59,725,721.08	49,201,275.36	---	49,201,275.36
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
对联营企业投资	---	---	---	---	---	---
其他股权投资	---	---	---	---	---	---
合 计	59,725,721.08	---	59,725,721.08	49,201,275.36	---	49,201,275.36

2. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册 资本比例	初始投 资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末余额
浙江兴财物业管理有限公司	无	80.00%	800,000.00	---	---	---	---
浙江南国贸易有限公司	无	80.00%	800,000.00	725,721.08	---	---	725,721.08
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	无	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	49,000,000.00	---	59,000,000.00
长兴金源置业有限公司	无	70.00%	42,000,000.00	38,475,554.28	---	38,475,554.28	---
小计			60,000,000.00	49,201,275.36	49,000,000.00	38,475,554.28	59,725,721.08

本公司2010年5月出售持有长兴金源置业有限公司的70%股权，股权转让为零转让，股权出售日为2010年5月31日。本期合并该公司2010年1月1日至5月31日的利润表及现金流量表，根据转让协议约定，这段时间的损益由购买方享有，合并时将这段时间损益计入少数股东损益。

3. 减值准备的变化情况

本公司估计，截止本期期末长期股权投资的可收回价值不低于账面价值，不需计提减值准备。

(三) 营业收入与营业成本

1. 营业收入与营业成本明细如下：

营业收入	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	4,671,519.00	29,308,870.00
2. 其他业务收入	18,735.00	4,365,420.00
合计	4,690,254.00	33,674,290.00

营业成本	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务成本	2,500,335.48	18,765,604.97
2. 其他业务成本	1,049.16	2,166,433.74
合计	2,501,384.64	20,932,038.71

2. 主营业务按收入类别分类:

主营业务项目分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	2,876,269.00	1,478,002.60	29,308,870.00	18,765,604.97
租金及相关收入	1,795,250.00	1,022,332.88	4,365,420.00	2,166,433.74
小计	4,671,519.00	2,500,335.48	33,674,290.00	20,932,038.71
公司内各业务间互相抵销	---	---	---	---
合计	4,671,519.00	2,500,335.48	33,674,290.00	20,932,038.71

3. 主营业务按收入地区分类:

主营业务地区分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	4,671,519.00	2,500,335.48	33,674,290.00	20,932,038.71
小计	4,671,519.00	2,500,335.48	33,674,290.00	20,932,038.71
公司内各地区分部互相抵销	---	---	---	---
合计	4,671,519.00	2,500,335.48	33,674,290.00	20,932,038.71

4. 公司前五名客户的营业收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第1名	1,837,161.00	39.17%
第2名	1,039,108.00	22.15%
第3名	1,602,465.00	34.17%
第4名	186,665.00	3.98%
第5名	6,120.00	0.13%
合计	4,671,519.00	99.60%

(四) 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	---	60,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	(38,590,554.28)	(46,722.58)
其他	54,121.92	19,423.55
合计	(38,536,432.36)	59,972,700.97

(五) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	(37,991,086.94)	58,145,264.99
加: 资产减值准备	1,352,722.32	491,467.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,113,074.25	(4,091.49)
无形资产摊销	3,718.35	9,667.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	2,000.00	---
财务费用	5,024,046.00	3,984,070.16
投资损失	38,536,432.36	(59,972,700.97)
递延所得税资产减少	(1,256,011.50)	---
递延所得税负债增加	(2,710,785.09)	(16,676,362.01)
存货的减少	38,357,662.60	17,793,000.00
经营性应收项目的减少	16,128,952.57	(10,580,260.95)
经营性应付项目的增加	(71,578,449.25)	45,603,328.38
经营活动产生的现金流量净额	(13,017,724.33)	38,793,383.18
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	9,648,924.10	13,082,526.51
减: 现金的期初余额	13,082,526.51	13,809,979.35
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	(3,433,602.41)	(727,452.84)