

# 目 录

一、审计报告 .....	第 1—2 页
二、财务报表.....	第 3—10 页
(一) 合并资产负债表.....	第 3 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 4 页
(三) 合并利润表.....	第 5 页
(四) 母公司利润表.....	第 6 页
(五) 合并现金流量表.....	第 7 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 8 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 9 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 10 页
三、财务报表附注 .....	第 11—35 页

# 审 计 报 告

天健审〔2013〕6291号

浙江钱江水利置业投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江钱江水利置业投资有限公司（以下简称水利置业公司）财务报表，包括2013年10月31日的合并及母公司资产负债表，2013年1-10月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，水利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，公允反映了水利置业公司 2013 年 10 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年 1-10 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇一三年十二月二十五日

# 合并资产负债表

2013年10月31日

会合01表

编制单位：浙江钱江水利置业投资有限公司

单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	9,069,048.28	6,890,203.62	短期借款	10	50,000,000.00	200,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	2	64,927.75	15,686.40	应付票据			
预付款项	3	729,264.59	9,682,258.07	应付账款	11	1,590,130.09	699,260.66
应收保费				预收款项	12	83,604,849.10	86,700,000.00
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金	13	209,239.43	156,179.67
应收利息				应付职工薪酬	14	20,400,991.63	21,749,060.03
应收股利				应交税费	15	6,285,069.03	2,518,109.35
其他应收款	4	3,148,003.30	1,009,068.25	应付利息	16	504,235,451.31	125,308,284.97
买入返售金融资产				应付股利			
存货	5	814,015,234.78	640,797,100.89	其他应付款	17	159,900,206.47	11,677,877.77
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	6	7,709,799.67	5,548,077.46	保险合同准备金			
流动资产合计		834,736,278.37	663,942,394.69	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		826,225,937.06	448,808,772.45
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	18	157,149,787.78	315,947,951.27
发放委托贷款及垫款				应付债券			
可供出售金融资产				长期应付款			
持有至到期投资				专项应付款			
长期应收款				预计负债			
长期股权投资				递延所得税负债			
投资性房地产				其他非流动负债			
固定资产	7	5,584,333.52	7,384,444.94	非流动负债合计		157,149,787.78	315,947,951.27
在建工程				负债合计		983,375,724.84	764,756,723.72
工程物资				所有者权益：			
固定资产清理				实收资本	19	160,000,000.00	160,000,000.00
生产性生物资产				资本公积			
油气资产				减：库存股			
无形资产	8	212,000.15	211,273.02	专项储备			
开发支出				盈余公积	20	2,610,994.79	2,610,994.79
商誉				一般风险准备			
长期待摊费用			469,697.04	未分配利润	21	-297,845,203.09	-247,346,000.92
递延所得税资产				外币报表折算差额			
其他非流动资产	9	6,566,618.31	7,106,831.53	归属于母公司所有者权益合计		-135,234,208.30	-84,735,006.13
非流动资产合计		12,362,951.98	15,172,246.53	少数股东权益		-1,042,286.19	-907,076.37
资产总计		847,099,230.35	679,114,641.22	所有者权益合计		-136,276,494.49	-85,642,082.50
				负债和所有者权益总计		847,099,230.35	679,114,641.22

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 资 产 负 债 表

2013年10月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:浙江钱江水利置业投资有限公司

资 产	注 释 号	期 末 数	期 初 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	期 初 数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		4,560,555.26	1,831,425.00	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项			300,000.00	预收款项			
应收利息				应付职工薪酬		205,880.53	152,820.77
应收股利				应交税费		1,396,986.88	2,360,910.98
其他应收款		330,529,058.35	127,404,621.40	应付利息		229,513.47	257,009.35
存货				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		339,076,553.07	97,475,680.88
其他流动资产		29,922.21		一年内到期的非流动负债		9,900,206.47	11,677,877.77
流动资产合计		335,119,535.82	129,536,046.40	其他流动负债			
				流动负债合计		350,809,140.42	111,924,299.75
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产				长期借款		7,149,787.78	15,947,951.27
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	1	185,567,376.82	186,067,376.82	专项应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产		1,551,712.06	1,966,046.14	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计		7,149,787.78	15,947,951.27
固定资产清理				负债合计		357,958,928.20	127,872,251.02
生产性生物资产				所有者权益:			
油气资产				实收资本		160,000,000.00	160,000,000.00
无形资产		4,083.51	9,916.81	资本公积		351,000.00	351,000.00
开发支出				减:库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用			469,697.04	盈余公积		7,081,264.69	7,081,264.69
递延所得税资产				一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润		-3,148,484.68	22,744,567.50
非流动资产合计		187,123,172.39	188,513,036.81	所有者权益合计		164,283,780.01	190,176,832.19
资产总计		522,242,708.21	318,049,083.21	负债和所有者权益总计		522,242,708.21	318,049,083.21

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

# 合并利润表

2013年1-10月

会合02表

编制单位：浙江钱江水利置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年数
一、营业总收入		1,393,469.80	2,930,050.43
其中：营业收入	1	1,393,469.80	2,930,050.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		52,693,043.13	73,367,823.49
其中：营业成本	1	1,217,922.45	1,977,295.39
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2	193,211.12	235,269.41
销售费用		12,731,776.41	14,313,083.68
管理费用		9,835,002.38	16,208,696.92
财务费用		27,771,397.18	40,681,008.04
资产减值损失	3	943,733.59	-47,529.95
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）	4	-540,213.22	-648,255.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-51,839,786.55	-71,086,028.92
加：营业外收入	5	2,022,100.34	1,564,529.13
减：营业外支出	6	744,730.28	13,167.31
其中：非流动资产处置损失		236,815.99	654.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-50,562,416.49	-69,534,667.10
减：所得税费用	7	71,995.50	-3,162,555.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-50,634,411.99	-66,372,111.34
归属于母公司所有者的净利润		-50,499,202.17	-66,014,402.67
少数股东损益		-135,209.82	-357,708.67
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-50,634,411.99	-66,372,111.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		-50,499,202.17	-66,014,402.67
归属于少数股东的综合收益总额		-135,209.82	-357,708.67

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 利 润 表

2013年1-10月

会企02表

编制单位：浙江钱江水利置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本 期 数	上 年 数
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		8,219,879.36	9,755,823.15
财务费用		3,161,539.60	-1,308,585.94
资产减值损失		15,406,530.04	-2,695,705.22
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）	1	-500,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-27,287,949.00	-5,751,531.99
加：营业外收入		1,894,896.82	1,544,441.77
减：营业外支出		500,000.00	514.00
其中：非流动资产处置净损失			514.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-25,893,052.18	-4,207,604.22
减：所得税费用			-3,235,584.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,893,052.18	-972,020.03
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		-25,893,052.18	-972,020.03

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2013年1-10月

会合03表

编制单位：浙江钱江水利置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,246,485.90	89,236,078.43
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,946,890.35	23,128,419.14
经营活动现金流入小计	9,193,376.25	112,364,497.57
购买商品、接受劳务支付的现金	95,324,991.05	134,219,604.73
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	11,728,812.55	15,751,651.49
支付的各项税费	6,727,823.26	14,760,678.59
支付其他与经营活动有关的现金	36,152,895.17	20,006,778.32
经营活动现金流出小计	149,934,522.03	184,738,713.13
经营活动产生的现金流量净额	-140,741,145.78	-72,374,215.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	279,191.50	31,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	279,191.50	31,480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,595.00	1,787,506.50
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	44,595.00	1,787,506.50
投资活动产生的现金流量净额	234,596.50	-1,756,026.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	50,000,000.00	524,625,820.15
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	238,000,000.00	205,000,000.00
筹资活动现金流入小计	288,000,000.00	729,625,820.15
偿还债务支付的现金	60,575,834.79	351,836,643.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,576,382.38	30,701,685.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	20,162,388.89	279,885,849.11
筹资活动现金流出小计	145,314,606.06	662,424,178.57
筹资活动产生的现金流量净额	142,685,393.94	67,201,641.58
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	2,178,844.66	-6,928,600.48
加：期初现金及现金等价物余额	6,890,203.62	13,818,804.10
六、期末现金及现金等价物余额	9,069,048.28	6,890,203.62

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 现 金 流 量 表

2013年1-10月

会企03表

编制单位：浙江钱江水利置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,682,817.32	2,116,662.25
经营活动现金流入小计	1,682,817.32	2,116,662.25
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,519,715.37	5,158,362.92
支付的各项税费	2,379,223.26	6,959,987.82
支付其他与经营活动有关的现金	3,716,293.74	3,574,237.46
经营活动现金流出小计	10,615,232.37	15,692,588.20
经营活动产生的现金流量净额	-8,932,415.05	-13,575,925.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	378,795.00	480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	79,804,978.60	381,760,621.40
投资活动现金流入小计	80,183,773.60	381,761,101.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,850.00
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	273,500,000.00	301,225,820.15
投资活动现金流出小计	273,500,000.00	301,235,670.15
投资活动产生的现金流量净额	-193,316,226.40	80,525,431.25
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		24,625,820.15
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	238,000,000.00	205,000,000.00
筹资活动现金流入小计	238,000,000.00	229,625,820.15
偿还债务支付的现金	10,575,834.79	51,836,643.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,284,004.61	8,079,857.20
支付其他与筹资活动有关的现金	20,162,388.89	240,923,611.12
筹资活动现金流出小计	33,022,228.29	300,840,112.24
筹资活动产生的现金流量净额	204,977,771.71	-71,214,292.09
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	2,729,130.26	-4,264,786.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,831,425.00	6,096,211.79
六、期末现金及现金等价物余额	4,560,555.26	1,831,425.00

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2013年1-10月

会合04表

单位：人民币元

编制单位：浙江钱江水利置业投资有限公司

项 目	本期数										上年数									
	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者 权益合计	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	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配 利润	其 他			实收资本	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配 利润	其 他		
一、上年年末余额	160,000,000.00				2,610,994.79		-247,346,000.92		-907,076.37	-85,642,082.50	160,000,000.00				2,610,994.79		-181,036,090.95		-844,875.00	-19,269,971.16
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	160,000,000.00				2,610,994.79		-247,346,000.92		-907,076.37	-85,642,082.50	160,000,000.00				2,610,994.79		-181,036,090.95		-844,875.00	-19,269,971.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-50,499,202.17		-135,209.82	-50,634,411.99							-66,309,909.97		-62,201.37	-66,372,111.34
（一）净利润							-50,499,202.17		-135,209.82	-50,634,411.99							-66,014,402.67		-357,708.67	-66,372,111.34
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							-50,499,202.17		-135,209.82	-50,634,411.99							-66,014,402.67		-357,708.67	-66,372,111.34
（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																				
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																				
（五）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. 其他																				
（六）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（七）其他																	-295,507.30		295,507.30	
四、本期期末余额	160,000,000.00				2,610,994.79		-297,845,203.09		-1,042,286.19	-136,276,494.49	160,000,000.00				2,610,994.79		-247,346,000.92		-907,076.37	-85,642,082.50

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

2013年1-10月

会企04表

编制单位：浙江钱江水利置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数								上年数							
	实收资本	资本公积	减：库存股	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	实收资本	资本公积	减：库存股	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
一、上年年末余额	160,000,000.00	351,000.00			7,081,264.69		22,744,567.50	190,176,832.19	160,000,000.00	351,000.00			7,081,264.69		23,716,587.53	191,148,852.22
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	160,000,000.00	351,000.00			7,081,264.69		22,744,567.50	190,176,832.19	160,000,000.00	351,000.00			7,081,264.69		23,716,587.53	191,148,852.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-25,893,052.18	-25,893,052.18							-972,020.03	-972,020.03
（一）净利润							-25,893,052.18	-25,893,052.18							-972,020.03	-972,020.03
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-25,893,052.18	-25,893,052.18							-972,020.03	-972,020.03
（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																
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																
（五）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. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	160,000,000.00	351,000.00			7,081,264.69		-3,148,484.68	164,283,780.01	160,000,000.00	351,000.00			7,081,264.69		22,744,567.50	190,176,832.19

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 浙江钱江水利置业投资有限公司

## 财务报表附注

2013年1-10月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

浙江钱江水利置业投资有限公司(以下简称公司或本公司)原名钱江水电控股有限公司,系由钱江水利开发股份有限公司(以下简称钱江水利公司)和舟山市自来水有限公司共同投资设立,于2002年8月22日在浙江省工商行政管理局登记注册,取得注册号为330000000014710的《企业法人营业执照》。

经股权变更后,本公司股东变更为钱江水利公司、钱塘房产集团有限公司(以下简称钱塘房产公司),重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司(以下简称重庆三峡电力公司)和自然人裘鑫翔,分别持有公司51%、26%、16%和7%的股权,公司现有注册资本16,000万元。

本公司经营范围:实业投资、房地产投资、房地产开发,建材、电器、通讯设备的销售,水资源开发、网络信息工程、环境工程及相关业务的咨询服务。

### 二、公司主要会计政策和会计估计

#### (一) 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### (二) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### (三) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本期是指1月1日起至10月31日止。

#### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。公司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。

## 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### （六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

### （七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （八）金融工具

#### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

#### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生

的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。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，高于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。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，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，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

#### (九) 应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大

以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20% 计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 30% 计提；账龄 4-5 年，按其余额的 50% 计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100% 计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（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。

#### （十）存货

1. 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. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

（5）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的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。

##### 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

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进

行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。
5. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

#### (十一) 长期股权投资

##### 1. 投资成本的确定

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

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

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

##### 2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对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。

##### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位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的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

##### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

#### (十二) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### 2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	3-5	4.75-4.85
通用设备	5	3-5	19.00-19.40
专用设备	5-10	3-5	9.50-19.40
运输工具	5-8	3-5	11.875-19.40

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十三) 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息

金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### （十四）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(月)
土地使用权	120-348
软件	60

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

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

#### （十五）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （十六）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取，并统一上缴维修基金管理部门。

#### （十七）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维

修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## （十八）收入

### 1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的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. 销售商品

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

### 3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### 4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计

算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### 5. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

#### (十九) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### (二十) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

#### (二十一) 经营租赁

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

### 三、税（费）项

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	3% [注]
房产税	从价计征，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴	1.2%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按规定税率计缴土地增值税；出售其他房地产增值额，按规定税率计缴土地增值税。子公司浙江锦天房地产开发有限公司（以下简称锦天房产公司）按预收售房款 3%预缴。

#### 四、企业合并及合并财务报表

##### (一)控制的重要子公司

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
1. 通过设立或投资等方式取得			
浙江锦天房地产开发有限公司	房地产业	2,000 万元	房地产开发
杭州锦天物业管理有限公司[注 1]	物业服务	100 万元	物业服务等
杭州泛景苗木种植有限公司[注 1]	园艺绿化	500 万元	生产：普种种植材料； 批发、零售：城镇绿化苗； 服务：绿化养护
2. 非同一控制下合并取得			
杭州锦湖度假村有限公司[注 1]	餐饮娱乐	500 万元	服务：住宿、中式餐(含冷菜)、歌舞娱乐

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1. 通过设立或投资等方式取得				
浙江锦天房地产开发有限公司	12,000 万元		100.00 [注 2]	99.00 [注 2]

杭州锦天物业管理有限公司	100 万元		100.00	100.00
杭州泛景苗木种植有限公司	500 万元		100.00	100.00
2. 非同一控制下合并取得				
杭州锦湖渡假村有限公司	6,000 万元		100.00	100.00

[注 1]：杭州锦天物业管理有限公司、杭州泛景苗木种植有限公司和杭州锦湖渡假村有限公司以下分别简称锦天物业公司、泛景苗木公司和锦湖渡假村公司。

[注 2]：公司对锦天房产公司的持股比例与表决权比例不一致的说明

本公司 2011 年以 278 万元的价格收购自然人郑燕明持有的锦天房产公司 1%的股权，并约定本公司暂不支付股权收购款 278 万元，转由本公司将锦天房产公司 1%的股权质押给自然人郑燕明。质押期间，自然人郑燕明享有质押股权按《公司法》规定的股东所有权益，上述质押事项已取得浙江省工商行政管理局 2011 年 3 月 15 日出具的（浙工商）股质登记设字[2011]第 0077 号《股权出质设立登记通知书》。由于本公司持有锦天房产公司 1%的股权相关权利及义务均由自然人郑燕明享有，因此该 1%股权未纳入本公司合并范围。

(二) 合并范围发生变更的说明

根据营口经济技术开发区华成物业服务服务有限公司(以下简称华成物业公司)股东会决议，股东一致同意解散华成物业公司，华成物业公司已于 2013 年 8 月 29 日完成工商注销手续，故自 2013 年 8 月底起不再将其纳入合并财务报表范围。华成物业公司经清算后，净资产为-2,058,516.07 元，尚有应付本公司往来款项 2,058,516.07 元无法支付。故本公司应收其款项 2,058,516.07 元已无法收回，本期全额计提坏账准备并作核销。

## 五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2013 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2013 年 10 月 31 日财务报表数，本期指 2013 年 1 月 1 日—2013 年 10 月 31 日，上期指 2012 年 1 月 1 日—2012 年 12 月 31 日。母公司同。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数
库存现金	44,937.05
银行存款	9,022,473.10

其他货币资金	1,638.13
合 计	<u>9,069,048.28</u>

2. 应收账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	68,345.00	100.00	3,417.25	64,927.75
合 计	<u>68,345.00</u>	<u>100.00</u>	<u>3,417.25</u>	<u>64,927.75</u>

(2) 无应收关联方账款。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	636,065.64	87.22		636,065.64
1-2 年	35,612.00	4.88		35,612.00
2-3 年	7,000.00	0.96		7,000.00
3-4 年	50,586.95	6.94		50,586.95
合 计	<u>729,264.59</u>	<u>100.00</u>		<u>729,264.59</u>

(2) 无预付关联方款项。

4. 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	647,966.20	14.26	32,398.31	615,567.89
1-2 年	104,676.82	2.30	10,467.68	94,209.14
2-3 年	56,792.37	1.25	11,358.47	45,433.90
3-4 年	3,368,774.83	74.17	1,010,632.46	2,358,142.37
4-5 年	69,300.00	1.53	34,650.00	34,650.00
5 年以上	295,000.00	6.49	295,000.00	

合计 4,542,510.22      100.00      1,394,506.91      3,148,003.30

(2) 无应收关联方款项。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	993.69		993.69
开发成本	813,006,390.96		813,006,390.96
库存商品	758,282.23		758,282.23
开发产品	249,567.90		249,567.90
合 计	<u>814,015,234.78</u>		<u>814,015,234.78</u>

(2) 其他说明

1) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含资本化利息为 167,940,114.51 元。

2) 期末存货开发成本项下 217,728.70 平方米土地使用权及 16,685.77 平方米在建工程已用于抵押担保。

3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
麒麟山庄项目	2009.09.28	滚动开发	约 19 亿	639,513,049.67	813,006,390.96
小 计				639,513,049.67	813,006,390.96

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
锦天城市花园一期	2005 年 12 月	449,229.36		199,661.46	249,567.90
小 计		449,229.36		199,661.46	249,567.90

6. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预缴营业税	4,380,000.00		4,380,000.00
预缴城市维护建设税	306,600.00		306,600.00

预缴企业所得税	14,877.46	14,877.46
预缴教育费附加	131,400.00	131,400.00
预缴地方教育附加	87,600.00	87,600.00
预缴水利建设专项资金	87,600.00	87,600.00
预缴土地增值税	2,628,000.00	2,628,000.00
预缴印花税	73,722.21	73,722.21
合 计	<u>7,709,799.67</u>	<u>7,709,799.67</u>

## 7. 固定资产

### 账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	48,158.83			48,158.83
通用设备	1,649,439.67	28,795.00		1,678,234.67
专用设备	94,399.91			94,399.91
运输工具	13,619,347.00	380,000.00	1,299,720.00	12,699,627.00
小 计	<u>15,411,345.41</u>	<u>408,795.00</u>	<u>1,299,720.00</u>	<u>14,520,420.41</u>

### 累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	21,159.58	953.10		22,112.68
通用设备	987,138.92	258,728.42		1,245,867.34
专用设备	26,755.05	11,573.90		38,328.95
运输工具	6,991,846.92	1,473,669.16	835,738.16	7,629,777.92
小 计	<u>8,026,900.47</u>	<u>1,744,924.58</u>	<u>835,738.16</u>	<u>8,936,086.89</u>

### 账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	26,999.25	26,046.15
通用设备	662,300.75	432,367.33
专用设备	67,644.86	56,070.96
运输工具	6,627,500.08	5,069,849.08
合 计	<u>7,384,444.94</u>	<u>5,584,333.52</u>

## 8. 无形资产

### 账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	298,460.00	35,000.00		333,460.00
小 计	<u>298,460.00</u>	<u>35,000.00</u>		<u>333,460.00</u>

### 累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	87,186.98	34,272.87		121,459.85
小 计	<u>87,186.98</u>	<u>34,272.87</u>		<u>121,459.85</u>

### 账面价值

项 目	期初数	期末数
软件	211,273.02	212,000.15
合 计	<u>211,273.02</u>	<u>212,000.15</u>

## 9. 其他非流动资产

项 目	期末数
锦天房产公司原股权投资差额	1,566,618.31
预付的土地款	5,000,000.00
合 计	<u>6,566,618.31</u>

## 10. 短期借款

借款条件	期末数
抵押及保证借款	50,000,000.00
合 计	<u>50,000,000.00</u>

## 11. 应付账款

期末无应付关联方账款。

## 12. 预收款项

期末无预收关联方款项。

13. 应付职工薪酬

项 目	期末数
工会经费	205,880.53
职工教育经费	3,358.90
合 计	<u>209,239.43</u>

14. 应交税费

项 目	期末数
营业税	1,340,989.67
企业所得税	17,274,093.48
个人所得税	46,597.23
城市维护建设税	93,869.28
土地使用税	1,578,187.50
教育费附加	40,229.68
地方教育附加	26,819.80
水利建设专项资金	204.99
合 计	<u>20,400,991.63</u>

15. 应付利息

项 目	期末数
分期付息到期还本的长期借款利息	5,535,069.03
短期借款应付利息	750,000.00
合 计	<u>6,285,069.03</u>

16. 其他应付款

(1) 应付关联方款项

关联方名称	期末数
钱江水利公司	336,636,217.46

小 计 336,636,217.46

(2) 大额其他应付款项说明

单 位	期 末 数
钱江水利公司	336,636,217.46
中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司[注]	150,920,833.33
小 计	<u>487,557,050.79</u>

[注]:该款项详见本报告七(二)2之说明。

17. 一年内到期的非流动负债

项 目	期 末 数
一年内到期的长期借款	159,900,206.47
合 计	<u>159,900,206.47</u>

18. 长期借款

借 款 条 件	期 末 数
抵押及保证借款	150,000,000.00
保证借款	7,149,787.78
合 计	<u>157,149,787.78</u>

19. 实收资本

投资者名称	期 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
钱江水利公司	81,600,000.00			81,600,000.00
钱塘房产公司	41,600,000.00			41,600,000.00
重庆三峡电力公司	25,600,000.00			25,600,000.00
裘鑫翔	11,200,000.00			11,200,000.00
合 计	<u>160,000,000.00</u>			<u>160,000,000.00</u>

20. 盈余公积

项 目	期 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
法定盈余公积	2,610,994.79			2,610,994.79

合 计	<u>2,610,994.79</u>	<u>2,610,994.79</u>
-----	---------------------	---------------------

21. 未分配利润

项 目	金 额
期初未分配利润	-247,346,000.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-50,499,202.17
期末未分配利润	<u>-297,845,203.09</u>

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	本期数
主营业务收入	1,393,469.80
合 计	<u>1,393,469.80</u>

成本

项 目	本期数
主营业务成本	1,217,922.45
合 计	<u>1,217,922.45</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
房产销售	158,000.00	199,661.46	-41,661.46
客房服务收入	1,235,469.80	1,018,260.99	217,208.81
小 计	<u>1,393,469.80</u>	<u>1,217,922.45</u>	<u>175,547.35</u>

2. 营业税金及附加

项 目	本期数
营业税	169,688.48
土地增值税	3,160.00
城市维护建设税	11,878.22

教育费附加	5,090.66
地方教育附加	3,393.76
合 计	<u>193,211.12</u>

### 3. 资产减值损失

项 目	本期数
坏账损失[注]	943,733.59
合 计	<u>943,733.59</u>

[注]：因华成物业公司本期注销，其应收营口水务有限公司鲛鱼圈分公司及赵云生款项合计 15,607.93 元全额计提坏账并予以核销。

### 4. 投资收益

项 目	本期数
原股权投资差额摊销	-540,213.22
合 计	<u>-540,213.22</u>

### 5. 营业外收入

#### (1) 明细情况

项 目	本期数
固定资产处置利得	385,457.75
政府补助	1,603,688.46
无法支付款项	32,954.13
合 计	<u>2,022,100.34</u>

#### (2) 政府补助说明

根据公司与杭州市拱墅区科技工业功能区管委会签订的《项目合作协议》，自 2009 年起，公司企业所得税地方实得部分自企业获利年度起，前三年全额奖励，后七年减半奖励，全额奖励期的奖励额度为当年上缴企业所得税的 24%，减半奖励期的奖励额度为当年上缴企业所得税的 12%。企业营业税按所缴营业税总额的 15%奖励，奖励期限为 5 年。本期收到的政府补助为 2012 年度缴纳的所得税奖励款 1,546,559.91 元，及 2012 年度缴纳的营业税奖励款 57,128.55 元。

## 6. 营业外支出

项 目	本期数
固定资产处置损失	236,815.99
捐赠支出	500,000.00
水利建设专项资金	1,393.46
其他	6,520.83
合 计	<u>744,730.28</u>

## 7. 所得税费用

项 目	本期数
当期所得税费用	71,995.50
合 计	<u>71,995.50</u>

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-50,634,411.99	-66,372,111.34
加: 资产减值准备	943,733.59	-47,529.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,744,924.58	2,025,172.42
无形资产摊销	34,272.87	19,998.59
长期待摊费用摊销	469,697.04	625,463.76
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)	-187,831.02	-15,238.85
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)	1,850,426.60	40,440,615.36
投资损失(收益以“-”号填列)	540,213.22	648,255.86
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)		
存货的减少(增加以“－”号填列)	-81,307,441.99	-176,977,432.40
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	1,193,197.86	3,085,591.40
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-15,387,926.54	124,192,999.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-140,741,145.78	-72,374,215.56
(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	9,069,048.28	6,890,203.62
减: 现金的期初余额	6,890,203.62	13,818,804.10
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	2,178,844.66	-6,928,600.48

## 2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	9,069,048.28	6,890,203.62
其中: 库存现金	44,937.05	25,826.16
可随时用于支付的银行存款	9,022,473.10	6,862,741.97
可随时用于支付的其他货币资金	1,638.13	1,635.49
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	9,069,048.28	6,890,203.62
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		

## 六、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
钱江水利公司	控股股东
浙江钱江水利供水有限公司	同一控股股东
浙江天堂硅谷资产管理集团有限公司	重大影响

(二) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

2. 购买或销售除商品以外的其他资产

1) 本期公司以原值 100,000.00 元向浙江钱江水利供水有限公司出售运输设备一辆。

2) 开发成本中包含公司本期向浙江天堂硅谷资产管理集团有限公司支付财务顾问费 750,000.00 元。

3. 担保

截至 2013 年 10 月 31 日，关联方为本公司提供保证担保的情况 (单位：万元)

关联方名称	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
钱江水利公司	中投信托有限责任公司	25,000.00	2014-12-12	长期借款
	中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司	15,000.00	2014-10-14	其他应付款
	中国农业银行股份有限公司杭州浙大支行	5,000.00	2014-05-15	长期借款
	杭州银行股份有限公司江城支行	5,000.00	2014-03-05	短期借款
	汇丰银行(中国)有限公司上海分公司	714.98	2014-11-17 至 2015-02-16	长期借款
990.02		2013-11-01 至 2014-10-30	一年内到期的长期借款	
小 计		51,705.00		

4. 让渡资金

根据公司与钱江水利公司签订的《借款协议书》，期初公司向其借款 94,547,300.00 元。本期公司向其借款 238,000,000.00 元，应支付利息 24,208,722.22 元，本期归还利息 20,162,388.89 元。截至 2013 年 10 月 31 日，尚有本金及利息 336,593,633.33 元未归还。

**七、其他重要事项**

(一) 本公司无需披露的重大或有事项、承诺事项及资产负债表日后事项中的非调整事项。

(二) 其他对财务报表使用者决策有影响的重要事项

1. 根据 2013 年 12 月 20 日，钱江水利公司召开的第五届董事会第九次临时会议《关于公司挂牌转让控股子公司水利置业 51%股权》的决议，对本公司采用公开挂牌方式转让，以不低于 1 万元的价格出售钱江水利公司持有的本公司 51%股权。同时，受让方在一定期限内负责偿还本公司应付钱江水利公司有关债权和解除钱江水利公司为本公司及本公司子公司提供的担保。截至本报告出具日，资产拍卖尚未进行。

2. 根据中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司(债权人)与锦天房产公司(债务人)之间的债务处理合同，中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司代锦天房产公司支付其在杭州银行股份有限公司科技支行和江苏银行股份有限公司杭州分行的借款，共计 150,000,000.00 元，并约定自付款之日起按年利率 13%计算重组补偿金。本期中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司已代锦天房产公司全部归还欠款，并自付款期起计算的重组补偿金为 920,833.33 元。

## 八、母公司财务报表项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 长期股权投资

##### (1) 明细情况

项 目	期末数		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	185,567,376.82		185,567,376.82
合 计	<u>185,567,376.82</u>		<u>185,567,376.82</u>

##### (2) 对子公司投资

被投资单位名称	持股	表决权	期末数
	比例 (%)	比例 (%)	
锦天房产公司	100.00	99.00[注]	121,332,770.99
泛景苗木公司	100.00	100.00	5,000,000.00
锦天物业公司	100.00	100.00	363,845.03
锦湖度假村公司	100.00	100.00	58,870,760.80
小 计			<u>185,567,376.82</u>

注：公司对锦天房产公司的持股比例与表决权比例不一致，详见本报告四之说明。

### (二) 母公司利润表项目注释

1. 投资收益

项 目	本期数
处置长期股权投资产生的投资收益	-500,000.00
合 计	<u>-500,000.00</u>

浙江钱江水利置业投资有限公司

二〇一三年十二月二十五日