

杭州萧文置业有限公司

审计报告

大华审字[2018]0010301 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

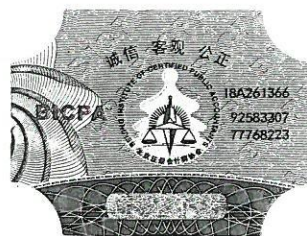
杭州萧文置业有限公司

审计报告及财务报表

(2017 年 1 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-19

审计报告



大华审字[2018] 0010301号

杭州萧文置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州萧文置业有限公司(以下简称萧文置业公司)财务报表,包括2018年7月31日、2017年12月31日资产负债表,2018年1-7月、2017年度利润表、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,公允反映了萧文置业公司2018年7月31日、2017年12月31日的财务状况以及2018年1-7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,我们独立于萧文置业公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

治理层负责监督萧文置业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：

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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对萧文置业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告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萧文置业公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一八年十一月二十日



资产负债表

2018年7月31日

编制单位：杭州萧文置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	2018/7/31	2017/12/31
流动资产：			
货币资金		5,211,507.76	2,780,685.96
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		0.04	0.04
其他应收款		3,784,555.70	4,535,315.70
存货		201,823,588.99	166,826,625.98
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		210,819,652.49	174,142,627.68
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			
固定资产		16,191.69	15,279.70
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			
非流动资产合计		16,191.69	15,279.70
资产总计		210,835,844.18	174,157,907.38

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2018年7月31日

编制单位：杭州萧文置业有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	2018/7/31	2017/12/31
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			2,520.00
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		0.75	58,044.35
其他应付款		57,132,875.78	19,787,053.45
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		57,132,876.53	19,847,617.80
非流动负债：			
长期借款			
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			
非流动负债合计			
负债合计		57,132,876.53	19,847,617.80
所有者权益：			
实收资本		157,000,000.00	157,000,000.00
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			
未分配利润		-3,297,032.35	-2,689,710.42
所有者权益合计		153,702,967.65	154,310,289.58
负债和所有者权益总计		210,835,844.18	174,157,907.38

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人：

编制单位：杭州萧文置业有限公司



利润表

2018年1-7月

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2018年1-7月	2017年度
一、营业收入			
减：营业成本		62,396.19	118,169.04
税金及附加		19,800.00	8,640.00
销售费用		533,808.38	917,809.94
管理费用			
研发费用			
财务费用		-8,682.64	-8,292.57
其中：利息费用		7,544.04	10,223.77
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益			
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			
资产处置收益		-607,321.93	-1,036,326.41
二、营业利润			
加：营业外收入			
减：营业外支出		-607,321.93	-1,036,326.41
三、利润总额			
减：所得税费用		-607,321.93	-1,036,326.41
四、净利润			
（一）持续经营净利润		-607,321.93	-1,036,326.41
（二）终止经营净利润			
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. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.			
（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. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
7. 非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产			
8.		-607,321.93	-1,036,326.41
六、综合收益总额			
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2018年1-7月

编制单位：杭州萧文置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2018年1-7月	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,032,940.07	1,054,495.33
经营活动现金流入小计		2,032,940.07	1,054,495.33
购买商品、接受劳务支付的现金		34,340,419.23	317,817.29
支付给职工以及为职工支付的现金		1,025,883.30	1,400,106.38
支付的各项税费		120,290.99	232,985.46
支付其他与经营活动有关的现金		108,593.12	331,428.53
经营活动现金流出小计		35,595,186.64	2,282,337.66
经营活动产生的现金流量净额		-33,562,246.57	-1,227,842.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,931.63	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		6,931.63	
投资活动产生的现金流量净额		-6,931.63	
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		36,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		36,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		36,000,000.00	
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		2,430,821.80	-1,227,842.33
加：年初现金及现金等价物余额		2,780,685.96	4,008,528.29
六、期末现金及现金等价物余额		5,211,507.76	2,780,685.96

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2018年1-7月

编制单位：杭州萧文置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2018年1-7月					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	157,000,000.00					154,310,289.58
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	157,000,000.00					154,310,289.58
三、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额						-607,321.93
(二) 所有者投入和减少资本						-607,321.93
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						-607,321.93
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者的分配						
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
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	157,000,000.00					153,702,967.65

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2018年1-7月

编制单位：杭州燕文置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2017年度					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	157,000,000.00					155,346,615.99
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	157,000,000.00					155,346,615.99
三、本年增减变动金额						-1,036,326.41
(一) 综合收益总额						-1,036,326.41
(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. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者的分配						
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
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、本期末余额	157,000,000.00				-2,689,710.42	154,310,289.58

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杭州萧文置业有限公司

2017 年 1 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日

财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

杭州萧文置业有限公司（以下简称萧文置业公司）系由杭州日报报业集团有限公司单独出资设立的一人有限责任公司，于 2013 年 7 月 9 日在杭州市萧山区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91330109070992607W 号的营业执照。公司经营期限为 20 年，注册资本（人民币）15,700.00 万元，公司住所萧山区宁围街道皓月路 158 号 2 层。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，公司经营范围：房地产开发、经营；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司母公司为杭州日报报业集团有限公司，实际控制人为杭州日报报业集团。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2018 年 11 月 20 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在100万元以上（含）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
关联方组合	不计提坏账准备	对正常持续经营的应收本公司关联方的款项
无风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门的款项、员工的备用金、保证金及押金
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

① 采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内		
其中：[6 个月以内]	0.00	0.00
[7~12 个月]	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	20.00	20.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

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为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(六) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按个别认定法计价。

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

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

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，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

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。

(七) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 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，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公及其他设备	年限平均法	4	0	25

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

(八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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。

(九) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相

应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(十一)收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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时，确认商品销售收入实现。

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。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易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时，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。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日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，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (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) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。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，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 建造合同收入的确认依据和方法

（1）当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 合同总收入能够可靠地计量；
- 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

（2）建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（3）如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（十二）重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	2018年5月之前11%，2018年5月之后10%
	提供金融服务、现代服务和生活服务	6%
	简易计税下的销售不动产、不动产经营租赁	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城建税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%

五、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)

注释1. 货币资金

项目	2018年7月31日	2017年12月31日
库存现金	4,465.70	14,586.60
银行存款	5,207,042.06	2,766,099.36
合计	5,211,507.76	2,780,685.96

截止2018年7月31日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释2. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2018年7月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1至2年	0.04	100.00	0.04	100.00
合计	0.04	100.00	0.04	100.00

注释3. 其他应收款

项目	2018年7月31日	2017年12月31日
----	------------	-------------

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,784,555.70	4,535,315.70
合计	3,784,555.70	4,535,315.70

(一) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	2018 年 7 月 31 日				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	3,784,555.70	100.00			3,784,555.70
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,784,555.70	100.00			3,784,555.70

续:

类别	2017 年 12 月 31 日				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	4,535,315.70	100.00			4,535,315.70
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,535,315.70	100.00			4,535,315.70

2. 其他应收款账龄披露

账龄	2018 年 7 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	240.00		
1—2 年			
2—3 年	324,275.70		
3—4 年	3,460,040.00		
4—5 年			
5 年以上			

账龄	2018 年 7 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合计	3,784,555.70		

3. 其他应收款分类说明

(1) 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	2018 年 7 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	3,784,555.70		
合计	3,784,555.70		

4. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
临时接电费	123,600.00	123,600.00
保证金	3,460,100.00	4,211,100.00
公积金	240.00	
代垫水电费	200,615.70	200,615.70
合计	3,784,555.70	4,535,315.70

5. 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	2018 年 7 月 31 日	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州市萧山钱江世纪城市管理委员会	保证金	3,460,000.00	3-4 年	91.424	
大立建设集团有限公司	代垫水电费	200,615.70	2-3 年	5.301	
国网浙江杭州市萧山区供电公司	临时接电费	123,600.00	2-3 年	3.266	
杭州萧山市宁围镇居浩百货商行	保证金	60.00	2-3 年	0.002	
杭州萧山宁围镇大众饮用水商店	保证金	40.00	3-4 年	0.001	
合计		3,784,315.70		99.994	

注释4. 存货

1. 存货分类

项目	2018 年 7 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	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	201,823,588.99		201,823,588.99	166,826,625.98		166,826,625.98
合计	201,823,588.99		201,823,588.99	166,826,625.98		166,826,625.98

2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期转入开发产品
萧储[2009]37 号地块项目	2015-7	2019-12	40,000.00	166,826,625.98	34,996,963.01	
合计			40,000.00	166,826,625.98	34,996,963.01	

续:

项目名称	本期其他减少金额	2018 年 7 月 31 日	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	资金来源
萧储[2009]37 号地块项目		201,823,588.99	1,720,890.41	1,407,706.85	自筹
合计		201,823,588.99	1,720,890.41	1,407,706.85	

注释5. 固定资产

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
固定资产原值及折旧	16,191.69	15,279.70
固定资产清理		
合计	16,191.69	15,279.70

(一) 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	办公及其他设备	合计
一. 账面原值		
1. 2017 年 12 月 31 日	44,897.00	44,897.00
2. 本期增加金额	8,110.00	8,110.00
购置	6,931.63	6,931.63
其他增加	1,178.37	1,178.37
3. 本期减少金额		
4. 2018 年 7 月 31 日	53,007.00	53,007.00
二. 累计折旧		
1. 2017 年 12 月 31 日	29,617.30	29,617.30
2. 本期增加金额	7,198.01	7,198.01
本期计提	7,198.01	7,198.01
3. 本期减少金额		
4. 2018 年 7 月 31 日	36,815.31	36,815.31
三. 减值准备		
1. 2017 年 12 月 31 日		
2. 本期增加金额		

项目	办公及其他设备	合计
3. 本期减少金额		
4. 2018年7月31日		
四. 账面价值		
1. 2018年7月31日账面价值	16,191.69	16,191.69
2. 2017年12月31日账面价值	15,279.70	15,279.70

注释6. 应付票据及应付账款

项目	2018年7月31日	2017年12月31日
应付票据		
应付账款		2,520.00
合计		2,520.00

(一) 应付账款

项目	2018年7月31日	2017年12月31日
招标公告费		2,520.00
合计		2,520.00

注释7. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年7月31日
短期薪酬		919,752.71	919,752.71	
离职后福利-设定提存计划		90,737.89	90,737.89	
合计		1,010,490.60	1,010,490.60	

2. 短期薪酬列示

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年7月31日
工资、奖金、津贴和补贴		812,772.00	812,772.00	
职工福利费		19,439.50	19,439.50	
社会保险费		38,518.21	38,518.21	
其中：基本医疗保险费		34,243.31	34,243.31	
补充医疗保险				
工伤保险费		679.17	679.17	
生育保险费		3,595.73	3,595.73	
住房公积金		49,023.00	49,023.00	
合计		919,752.71	919,752.71	

3. 设定提存计划列示

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年7月31日
基本养老保险		68,157.26	68,157.26	
失业保险费		1,890.53	1,890.53	
企业年金缴费		20,690.10	20,690.10	
合计		90,737.89	90,737.89	

注释8. 应交税费

税费项目	2018年7月31日	2017年12月31日
个人所得税	0.80	149.60
印花税	-0.05	214.75
土地使用税		57,680.00
合计	0.75	58,044.35

注释9. 其他应付款

项目	2018年7月31日	2017年12月31日
应付利息	650,410.96	579,224.66
应付股利		
其他应付款	56,482,464.82	19,207,828.79
合计	57,132,875.78	19,787,053.45

(一) 应付利息

项目	2018年7月31日	2017年12月31日
其他利息	650,410.96	579,224.66
合计	650,410.96	579,224.66

(二) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2018年7月31日	2017年12月31日
押金及保证金	12,145,822.96	11,652,080.96
关联方资金	44,336,641.86	7,555,747.83
合计	56,482,464.82	19,207,828.79

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	2018年7月31日	未偿还或结转的原因
杭州日报报业集团有限公司	42,000,000.00	关联方借款未到期

单位名称	2018年7月31日	未偿还或结转的原因
杭州日报报业集团集团有限公司	532,582.20	关联方代垫款，未结算
大立建设集团有限公司	11,284,062.00	保证金
杭州日报报业集团（杭州日报社）	1,804,059.66	关联方代垫款，未结算
浙江柏耀工程项目管理有限公司	309,461.60	保证金
合计	55,930,165.46	

注释10. 实收资本

投资者名称	2017年12月31日		本期增加	本期减少	2018年7月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
杭州日报报业集团有限公司	157,000,000.00	100.00			157,000,000.00	100.00
合计	157,000,000.00	100.00			157,000,000.00	100.00

注释11. 未分配利润

项目	2018年7月31日	2017年12月31日
调整前期初未分配利润	-2,689,710.42	-1,653,384.01
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-2,689,710.42	-1,653,384.01
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-607,321.93	-1,036,326.41
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
加：盈余公积弥补亏损		
结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	-3,297,032.35	-2,689,710.42

注释12. 销售费用

项目	2018年1-7月	2017年度
广告宣传费	19,800.00	8,640.00
合计	19,800.00	8,640.00

注释13. 管理费用

项目	2018年1-7月	2017年度
工资及津贴	93,296.00	166,366.00
奖金	177,325.00	304,208.33

项目	2018年1-7月	2017年度
福利费	3,738.00	909.00
单位社会保险	47,539.28	71,708.69
单位住房公积金	26,317.00	25,416.00
折旧费	637.50	1,125.00
办公费	3,570.60	2,657.21
差旅费	6,020.00	
业务费	482.00	
通信费	1,356.00	2,688.40
报刊资料费	527.00	377.50
房租物管费	134,000.00	282,928.00
审计等中介费	5,000.00	5,000.00
顾问咨询费	30,000.00	30,000.00
清洁卫生费	4,000.00	13,000.00
招聘费		1,800.00
水电费		9,222.79
低值易耗品		400.00
其他		3.02
合计	533,808.38	917,809.94

注释14. 财务费用

项目	2018年1-7月	2017年度
利息支出		
减：利息收入	7,544.04	10,223.77
银行手续费	-1,138.60	1,931.20
合计	-8,682.64	-8,292.57

注释15. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2018年1-7月	2017年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-607,321.93	-1,036,326.41
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,198.01	11,224.32
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		

项目	2018年1-7月	2017年度
(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)	-8,682.64	-8,292.57
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)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-34,996,452.65	-1,378,450.53
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	750,760.00	
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,292,252.64	1,184,002.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-33,562,246.57	-1,227,842.33
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	5,211,507.76	2,780,685.96
减: 现金的期初余额	2,780,685.96	4,008,528.29
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	2,430,821.80	-1,227,842.33

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2018年7月31日	2017年12月31日
一、现金	5,211,507.76	2,780,685.96
其中: 库存现金	4,465.70	14,586.60
可随时用于支付的银行存款	5,207,042.06	2,766,099.36
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	5,211,507.76	2,780,685.96

六、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

七、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项的。

八、其他重要事项说明

(一) 前期会计差错

1. 追溯重述法

本公司前期差错更正事项影响期初资产总额 15,058.87 元，期初负债总额 45,758.24 元；期初所有者权益 -30,699.37 元。详细情况如下：

本年度发现公司按简易方法缴税，进项税以前年度未做进项税转出处理，在编制比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述，更正后，调增期初存货 15,058.87 元，调增期初应交税费 45,758.24 元，调增上年销售费用 489.06 元，调增上年管理费用 30,210.31 元。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



二〇一八年十一月二十日