

浙江置华建设有限公司

审 计 报 告

大信审字[2014]第 4-00348 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

目 录

- 审计报告 第 1-2 页
- 财务报表 第 3-14 页
- 财务报表附注 第 15-60 页
- 会计师事务所营业执照、资格证书

审计报告

大信审字[2014]第 4-00348 号

浙江置华建设有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江置华建设有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 11 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度、2014 年 1-11 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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，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，贵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，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 11 月 30 日的财务状况以及 2013 年度、2014 年 1-11 月的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国北京 10400

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一四年十二月二十六日

合并资产负债表

编制单位：浙江置华建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2014-11-30	2013-12-31
流动资产：			
货币资金	八、1	19,309,015.52	27,354,340.99
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	八、2		
应收账款	八、3	74,448,661.55	85,628,467.03
预付款项	八、4	1,738,485.20	16,073,687.20
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、5	113,218,691.03	74,923,049.37
存货	八、6	101,315,365.16	67,765,458.49
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		310,030,218.46	271,745,003.08
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	八、7	48,534,937.53	2,450,200.04
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
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		48,534,937.53	2,450,200.04
资产总计		358,565,155.99	274,195,203.12

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏

合并资产负债表(续)

编制单位: 浙江壹华建设有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2014-11-30	2013-12-31
流动负债:			
短期借款	八、10	23,670,000.00	85,820,000.00
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	八、11	7,850,000.00	18,357,960.00
应付账款	八、12	88,384,220.02	14,514,319.13
预收款项	八、13	24,510,335.20	12,457,253.05
应付职工薪酬	八、14		
应交税费	八、15	10,407,590.21	7,991,701.36
应付利息	八、16		140,073.79
应付股利			
其他应付款	八、17	93,618,428.63	63,993,224.12
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		248,440,574.06	203,274,531.45
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		248,440,574.06	203,274,531.45
所有者权益:			
实收资本(或股本)	八、18	106,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	八、19	41,160,700.00	
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	八、20	996,231.06	996,231.06
未分配利润	八、21	-38,032,349.13	-30,075,559.39
归属于母公司所有者权益合计		110,124,581.93	70,920,671.67
少数股东权益			
所有者权益合计		110,124,581.93	70,920,671.67
负债和所有者权益总计		358,565,155.99	274,195,203.12

法定代表人: 洪剑成

主管会计工作负责人: 郑敏

会计机构负责人: 郑敏



建设公司资产负债表

编制单位：浙江置华建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2014-11-30	2013-12-31
流动资产：			
货币资金		19,208,885.31	27,254,244.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十八、1	74,448,661.55	85,628,467.03
预付款项		1,738,485.20	16,073,687.20
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十八、2	113,218,691.03	74,923,049.37
存货		101,315,365.16	67,765,458.49
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		309,930,088.25	271,644,906.32
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	十八、3	100,000.00	100,000.00
投资性房地产			
固定资产		48,534,937.53	2,450,200.04
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
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		48,634,937.53	2,550,200.04
资产总计		358,565,025.78	274,195,106.36

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏

洪剑成

郑敏

郑敏



母 公 司 资 产 负 债 表 (续)

编制单位: 浙江置华建设有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2014-11-30	2013-12-31
流动负债:			
短期借款		23,670,000.00	85,820,000.00
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		7,850,000.00	18,357,960.00
应付账款		88,384,220.02	14,514,319.13
预收款项		24,510,335.20	12,457,253.05
应付职工薪酬			
应交税费		10,407,590.21	7,991,701.36
应付利息			140,073.79
应付股利			
其他应付款		93,618,428.63	63,993,224.12
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		248,440,574.06	203,274,531.45
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		248,440,574.06	203,274,531.45
所有者权益:			
实收资本(或股本)		106,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		41,160,700.00	
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		996,231.06	996,231.06
未分配利润		-38,032,479.34	-30,075,656.15
所有者权益合计		110,124,451.72	70,920,574.91
负债和所有者权益总计		358,565,025.78	274,195,106.36

法定代表人: 洪剑成

主管会计工作负责人: 郑敏

会计机构负责人: 郑敏



合并利润表

编制单位：浙江置华建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2014年1-11月	2013年度
一、营业收入	八、22	325,868,574.87	309,680,996.10
减：营业成本	八、22	290,478,908.68	283,802,433.88
营业税金及附加	八、24	11,903,637.53	10,350,976.83
销售费用	八、25	154,400.00	5,964,608.10
管理费用	八、26	4,381,454.42	4,693,991.38
财务费用	八、27	4,335,950.08	4,861,188.25
资产减值损失	八、28	1,406,079.43	-503,044.50
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		13,208,144.73	510,842.16
加：营业外收入	八、29	83,600.00	3,358,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	八、30	14,754,207.31	657,614.80
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-1,462,462.58	3,211,227.36
减：所得税费用	八、31	6,494,327.16	6,105,067.94
四、净利润		-7,956,789.74	-2,893,840.58
其中：归属于母公司所有者的净利润		-7,956,789.74	-2,893,840.58
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
（2）权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（3）其他			
2、以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
（6）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-7,956,789.74	-2,893,840.58
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-7,956,789.74	-2,893,840.58
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-	-
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏

母公司利润表

编制单位：浙江置华建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2014年1-11月	2013年度
一、营业收入	十八、4	325,868,574.87	309,680,996.10
减：营业成本	十八、4	290,478,908.68	283,802,433.88
营业税金及附加		11,903,637.53	10,350,976.83
销售费用		154,400.00	5,964,608.10
管理费用		4,381,294.42	4,693,869.38
财务费用		4,336,143.53	4,861,407.01
资产减值损失		1,406,079.43	-503,044.50
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		13,208,111.28	510,745.40
加：营业外收入		83,600.00	3,358,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		14,754,207.31	657,614.80
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-1,462,496.03	3,211,130.60
减：所得税费用		6,494,327.16	6,105,067.94
四、净利润		-7,956,823.19	-2,893,937.34
五、其他综合收益的税后净额		-	-
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
（2）权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（3）其他			
2、以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
（6）其他			
六、综合收益总额		-7,956,823.19	-2,893,937.34
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏



合并现金流量表

编制单位：浙江置华建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2014年1-11月	2013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		349,375,675.51	333,218,417.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	32. (1)	44,397,893.21	24,828,071.65
经营活动现金流入小计		393,773,568.72	358,046,488.65
购买商品、接受劳务支付的现金		235,312,256.18	339,850,151.49
支付给职工以及为职工支付的现金		1,744,284.66	900,067.37
支付的各项税费		17,795,052.89	10,617,113.89
支付其他与经营活动有关的现金	32. (2)	65,558,510.86	39,115,472.04
经营活动现金流出小计		320,410,104.59	390,482,804.79
经营活动产生的现金流量净额		73,363,464.13	-32,436,316.14
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			
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		461,454.81	38,751.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		461,454.81	38,751.00
投资活动产生的现金流量净额		-461,454.81	-38,751.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	39,340,000.00
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		55,720,000.00	111,820,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		55,720,000.00	151,160,000.00
偿还债务支付的现金		117,870,000.00	110,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,522,526.84	4,861,335.77
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			
筹资活动现金流出小计		122,392,526.84	114,911,335.77
筹资活动产生的现金流量净额		-66,672,526.84	36,248,664.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		6,229,482.48	3,773,597.09
加：年初现金及现金等价物余额		6,023,626.04	2,250,028.95
六、期末现金及现金等价物余额		12,253,108.52	6,023,626.04

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏

洪剑成

郑敏

郑敏



母公司现金流量表

编制单位：浙江置华建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2014年1-11月	2013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		349,320,875.51	333,218,417.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		44,452,399.76	24,827,782.89
经营活动现金流入小计		393,773,275.27	358,046,199.89
购买商品、接受劳务支付的现金		235,312,256.18	339,850,151.49
支付给职工以及为职工支付的现金		1,744,284.66	900,067.37
支付的各项税费		17,795,052.89	10,617,113.89
支付其他与经营活动有关的现金		65,558,250.86	39,115,280.04
经营活动现金流出小计		320,409,844.59	390,482,612.79
经营活动产生的现金流量净额		73,363,430.68	-32,436,412.90
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			
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		461,454.81	38,751.00
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			100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		461,454.81	138,751.00
投资活动产生的现金流量净额		-461,454.81	-138,751.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			39,340,000.00
取得借款收到的现金		55,720,000.00	111,820,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		55,720,000.00	151,160,000.00
偿还债务支付的现金		117,870,000.00	110,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,522,526.84	4,861,335.77
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		122,392,526.84	114,911,335.77
筹资活动产生的现金流量净额		-66,672,526.84	36,248,664.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		6,229,449.03	3,673,500.33
加：年初现金及现金等价物余额		5,923,529.28	2,250,028.95
六、期末现金及现金等价物余额		12,152,978.31	5,923,529.28

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏

洪剑成

郑敏

郑敏



编制单位：浙江置华建设有限公司

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2014年1-11月											
项 目	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	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	996,231.06	-30,075,559.39	70,920,671.67	-	70,920,671.67
加：会计政策变更									-		-
前期差错更正									-		-
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	996,231.06	-30,075,559.39	70,920,671.67	-	70,920,671.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6,000,000.00	-	41,160,700.00	-	-	-	-	-7,956,789.74	39,203,910.26	-	39,203,910.26
（一）综合收益总额								-7,956,789.74	-7,956,789.74	-	-7,956,789.74
（二）所有者投入和减少资本	6,000,000.00	-	41,160,700.00	-	-	-	-	-	47,160,700.00	-	47,160,700.00
1.所有者投入资本	6,000,000.00		41,160,700.00						47,160,700.00		47,160,700.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.本期提取											
2.本期使用											
（五）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.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											
5.其他											
四、本期期末余额	106,000,000.00		41,160,700.00	-	-	-	996,231.06	-38,032,349.13	110,124,581.93	-	110,124,581.93

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：浙江置华建设有限公司

2013年度											
项 目	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	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	60,660,000.00						996,231.06	-27,181,718.81	34,474,512.25	-	34,474,512.25
加：会计政策变更									-		-
前期差错更正									-		-
二、本年初余额	60,660,000.00	-	-	-	-	-	996,231.06	-27,181,718.81	34,474,512.25	-	34,474,512.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	39,340,000.00	-	-	-	-	-	-	-2,893,840.58	36,446,159.42	-	36,446,159.42
（一）综合收益总额					-	-	-	-2,893,840.58	-2,893,840.58	-	-2,893,840.58
（二）所有者投入和减少资本	39,340,000.00	-	-	-	-	-	-	-	39,340,000.00	-	39,340,000.00
1.所有者投入资本	39,340,000.00								39,340,000.00		39,340,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本									-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额									-		-
4.其他									-		-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积									-		-
2.对所有者（或股东）的分配									-		-
3.其他									-		-
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取									-		-
2.本期使用									-		-
（五）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.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									-		-
5.其他									-		-
四、本期期末余额	100,000,000.00		-	-	-	-	996,231.06	-30,075,559.39	70,920,671.67	-	70,920,671.67

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2014-11-30									
项	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00						996,231.06	-30,075,656.15	70,920,574.91
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	996,231.06	-30,075,656.15	70,920,574.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6,000,000.00	-	41,160,700.00	-	-	-	-	-7,956,823.19	39,203,876.81
（一）综合收益总额								-7,956,823.19	-7,956,823.19
（二）所有者投入和减少资本	6,000,000.00	-	41,160,700.00	-	-	-	-	-	47,160,700.00
1.所有者投入资本	6,000,000.00		41,160,700.00						47,160,700.00
2.其他权益工具持有者投入资本									-
3.股份支付计入所有者权益的金额									-
4.其他									-
（三）利润分配									-
1.提取盈余公积									-
2.对所有者（或股东）的分配									-
3.其他									-
（四）专项储备									-
1.本期提取									-
2.本期使用									-
（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.结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动									-
5.其他									-
四、本期期末余额	106,000,000.00	-	41,160,700.00	-	-	-	996,231.06	-38,032,479.34	110,124,451.72

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏



母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：浙江置华建设有限公司

单位：人民币元

项 目	2013年度						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	未分配利润
一、上年年末余额	60,660,000.00						34,474,512.25
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年期初余额	60,660,000.00	-	-	-	-	-	34,474,512.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	39,340,000.00	-	-	-	-	-	36,446,062.66
（一）综合收益总额							-2,893,937.34
（二）所有者投入和减少资本	39,340,000.00	-	-	-	-	-	-2,893,937.34
1.所有者投入资本	39,340,000.00						39,340,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本							39,340,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积							-
2.对所有者（或股东）的分配							-
3.其他							-
（四）专项储备		-	-	-	-	-	-
1.本期提取							-
2.本期使用							-
（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.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							-
5.其他							-
四、本期末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	70,920,574.91

法定代表人：洪剑成

主管会计工作负责人：郑敏

会计机构负责人：郑敏



浙江置华建设有限公司 财务报表附注

2013年1月1日——2014年11月30日

(除特别说明外,本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

1. 公司概况

本公司系1996年8月6日经宁波市鄞县工商行政管理局批准设立的有限责任公司。公司注册资本为10,600.00万元。公司法定代表人:洪剑成。公司住所:宁波市鄞州区宋诏桥路87号。公司类型:有限责任公司(自然人独资)。公司法人营业执照号:330212000088623,经营范围:房屋建筑、室内装饰、管道安装、市政工程建设;建筑材料、装饰材料、五金、交电、金属材料、水道零件的批发、零售。资质:房屋建筑工程施工总承包一级,建筑装修装饰工程专业承包二级。营业期限:1996年8月6日至2026年8月5日止

2. 公司历史沿革

本公司前身为宁波华达建筑装饰工程有限公司,成立于1996年8月6日,由宁波华泰股份有限公司、鄞县广厦模架设备有限公司共同设立,设立时公司注册资本为150.00万元,其中宁波华泰股份有限公司出资105.00万元,出资比例为70.00%,鄞县广厦模架设备有限公司出资45.00万元,出资比例为30.00%。本次出资业经鄞县会计师事务所审验并出具鄞会验字(1996)384号验资报告。

2000年至2011年12月公司历经多次增资和股东变更。2011年12月26日,经股东会决议及股权转让协议,公司股权整体转让。原股东崔志国将其持有的4,549.5万元出资分别转让给郑志4,246.2万元、林华303.3万元,原股东崔亚萍将其持有的1,516.5万元出资转让给林华。2012年1月13日完成变更登记,本次变更完成后郑志出资4,246.2万元,出资比例为70.00%,林华出资1,819.8万元,出资比例为30.00%。

2012年7月23日,经股东会决议,本公司更名为浙江置华建设有限公司。

2013年3月26日,本公司出资10.00万元,设立全资子公司象山西周建设项目的管理有限公司。本次出资业经象山海信联合会计师事务所审验并出具象海会验(2013)070号验资报告。

2013年7月1日,经股东会决议及修改后的公司章程的规定,本公司申请增加注册资本3,934.00万元,变更后公司注册资本为1.00亿元,由股东郑志、林华按出资比例认缴本次新增注册资本。本次增资业经宁波江东欣合会计师事务所审验并出具欣合验字[2013]第933号验资



报告。

2014年10月13日，经股东会决议及修改后的公司章程的规定，原股东林华将所持公司30.00%股份全部转让给郑志，同时郑志将位于镇海区招宝山街道人民路的18处房产增资600.00万元。至此公司变更为一人有限责任公司，注册资本10,600.00万元。上述事项已完成工商变更。

2014年11月28日上述用于增资的房产产权变更手续办理完毕，公司于当日进行账务处理，增加注册资本600.00万元，房产的评估值超出认缴的注册资本部分计入资本公积-资本溢价。

3. 公司基本组织架构及其变动情况

截至本报告期末，本公司现有1家全资子公司：象山西周建设项目管理有限公司。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，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》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2013年12月31日和2014年11月30日的财务状况、2013年度、2014年1-11月的经营成果和现金流量等相关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

4. 外币业务及外币财务报表折算

（1）外币业务折算



本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

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。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积(资本溢价或股本溢价)的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为



股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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，体现为商誉价值。购买方对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，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差额，计入当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。



在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益,不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本,与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较,确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围

本公司将全部子公司(包括本公司所控制的单独主体)纳入合并财务报表范围,包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

(2) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,在编制合并财务报表时,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

(3) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础,已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额,作为少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司持有母公司的长期股权投资,视为企业集团的库存股,作为所有者权益的减项,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减:库存股”项目列示。

(4) 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司,视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生,从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表;对于非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并财务报表时,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

7. 分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

(1) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易在母公司财务报表和合并财务报表中的会计处理方法



对丧失控制权之前的各项交易，母公司财务报表中，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。在合并报表层面，处置价款与处置长期投资相对应享有子公司自购买日或者合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，不能再对被投资单位实施控制的、共同控制或重大影响的，母公司财务报表中，对于剩余股权，改按金融工具确认和计量准则进行会计处理，在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期投资收益。

对于失去控制权时的交易，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，母公司财务报表中，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

（2）属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易在母公司财务报表和合并财务报表中的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。在母公司财务报表中将每一次处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8. 金融工具

（1）金融工具的分类、确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

（2）金融工具的计量



本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。

后续计量分类进行：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；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或者衍生金融负债，按照成本计量；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，应当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，按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额与初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

本公司金融资产或金融负债后续计量中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其他综合收益；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其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

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，并将终止确认部分的账

面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

(4) 金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产减值

本公司在资产负债表日对除以公允价值计量且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减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司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，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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

本公司各类可供出售金融资产减值的认定标准包括下列各项：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；



⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

(6) 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

2) 管理层没有意图持有至到期；

3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

9. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将期末余额达到 1000 万元及以上的应收款项（包括应收账款和其他应收款）分类为单项金额重大的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大且有客观证据表明发生的减值的应收款项，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；对经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，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。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合 1：按账龄组合	按账龄状态
组合 2：按其他组合	对纳入合并报表范围的子公司的应收款项及投标保证金和备用金
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：按账龄组合	账龄分析法
组合 2：按其他组合	经测试未发生减值，不需计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3.00	3.00
1 至 2 年	10.00	10.00
2 至 3 年	15.00	15.00
3 年以上	20.00	20.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大以及账龄较长的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	对单项金额不重大且有客观证据表明发生的减值的应收款项，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；对经单独测试后未减值的单项金额不重大的应收款项，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。

10. 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。主要包括原材料、低值易耗品、周转材料、库存商品、在产品和工程施工等项目。

(2) 发出存货的计价方法

公司存货采用实际成本法核算，发出材料采用加权平均法结转成本。

公司工程施工成本分项按以下实际成本确定：

① 各分公司按月计算建筑安装工程成本，各项目部按月计算产品、作业和材料成本。计入当期工程、产品、作业和材料成本的材料消耗和费用开支，与工程、产品、作业量和材料

采购数量的起讫日期一致。

② 各分公司根据计算期内已完工程量、完工产品、已完作业和材料采购的数量以及实际消耗量和实际价格，计算工程施工、产品、作业和材料的实际成本。不得以估计成本、预算成本或计划成本代替实际成本。

③ 各分公司进行成本核算时，其实际成本的核算范围、项目设置和计算口径，应与公司财务制度、施工图预算、施工预算或成本计划取得一致。投标承包和投资包干的工程，其实际成本的核算范围、项目设置和计算口径，应与按中标价或合同价编制的施工预算一致。

④ 公司按权责发生制的原则计算成本。凡是当期成本应负担的费用，不论款项是否支付，均应计入当期成本；凡不属于当期成本负担的费用，即使款项已经支付，也不应计入当期成本。当期一次支付或发生数额较大、受益期较长的费用，可以分期摊销。

⑤ 各分公司对工程施工、生产经营过程中所发生的各项费用，必须设置必要的帐册，以审核无误、手续齐全的原始凭证为依据，按照成本核算对象、成本项目、费用项目和单位、部门进行核算。

⑥ 各分公司成本核算中的各种处理方法，包括材料的计价，周转材料和低值易耗品的摊销，费用的分配，已完工程和未完施工、完工产品和在产品的成本计算等等，前后各期必须一致，不得变更。企业在期末应对未完工程施工进行盘点，按照预算定额规定的工序，折合成已完分部分项工程量；再根据分部分项工程的预算单价计算期末未完工程施工成本。

⑦ 建造合同中所涉及的存货项目：建造合同按实际成本计量，包括合同签订至合同履行完毕止所发生的与执行合同有关的直接和间接费用。在工程施工中期的某个资产负债表日，在建的施工合同累计已发生的成本及累计已确认的毛利的和减去已结算的价款的差额为正数时作为“工程施工-已完工尚未结算款”在存货项目中列示，在建的施工合同累计已发生的成本及累计已确认的毛利的和减去已结算的价款的差额为负数时作为“工程结算-已结算尚未完工款”在预收款项项目中列示；在工程竣工决算后，应将工程施工的借方余额与工程结算的贷方余额对冲结转，两者相抵后余额为零。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，应将预计损失立即确认为当期费用，借记“资产减值损失”科目，贷记“存货跌价准备——合同预计损失准备”科目。合同完工确认工程合同收入、费用时，应转销合同预计损失准备，按确认的工程合同费用，借记“主营业务成本”科目，按确认的工程合同收入，贷记“主营业务收入”科目，按其差额，借记或贷

记“工程施工——合同毛利”科目。同时，按相关工程施工合同预计损失准备，借记“存货跌价准备——合同预计损失准备”科目，贷记“主营业务成本”科目。

（3）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按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。

（4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

11. 长期股权投资

（1）初始投资成本确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定。

⑤非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

投资方对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都可以按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期

股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

(3) 长期股权投资核算方法的转换

公允价值计量转权益法核算：原持有的对被投资单位的股权投资（不具有控制、共同控制或重大影响的），按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的，因追加投资等原因导致持股比例上升，能够对被投资单位施加共同控制或重大影响的，在转按权益法核算时，投资方应当按照金融工具确认和计量准则确定的原股权投资的公允价值加上为取得新增投资而应支付对价的公允价值，作为改按权益法核算的初始投资成本。

公允价值计量或权益法核算转成本法核算：投资方原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或者原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因，能够对被投资单位实施控制的，按有关企业合并形成的长期股权投资进行会计处理。

权益法核算转公允价值计量：原持有的对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，因部分处置等原因导致持股比例下降，不能再对被投资单位实施共同控制或重大影响的，应改按金融工具确认和计量准则对剩余股权投资进行会计处理，其在丧失共同控制或重大影响之目的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

成本法转权益法：因处置投资等原因导致对被投资单位由能够实施控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的，首先应按处置投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。然后比较剩余长期股权投资的成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，前者大于后者的，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，在调整长期股权投资成本的同时，调整留存收益。

(4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②. 参与被投资单位的政策制定过程；



- ③. 向被投资单位派出管理人员;
- ④. 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料;
- ⑤. 与被投资单位之间发生重要交易。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日, 本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象, 当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额, 按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备, 减值损失一经计提, 在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。

12. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类: 出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量。

(2) 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧, 具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销, 具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日, 本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象, 当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额, 按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备, 减值损失一经计提, 在以后会计期间不再转回。

(3) 采用公允价值模式核算政策

披露采用该项会计政策的依据, 包括认定投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的依据; 公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息, 从而对投资性房地产的公允价值进行估计的依据; 同时说明对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

13. 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的, 使用寿命超过一个会计



年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- 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) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类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。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	3-5	2.38-4.85
施工机械	10-12	3-5	7.92-9.7
生产设备	10-12	3-5	7.92-9.7
仪器及试验设备	5-10	3-5	9.5-19.4
运输设备	5-10	3-5	9.5-19.4
其他设备	3-8	3-5	11.88-32.33

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；



融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

14. 在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产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孰高确定。

15. 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。

(2) 资本化金额计算方法

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。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。



资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，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；②占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

16. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(2) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。



无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

(4) 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

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；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。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

17. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若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。

18. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实



反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

19. 收入

(1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②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；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企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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) 提供劳务

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。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度，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。

(3) 让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

(4) 建造合同收入

①如果工程施工合同的结果能够可靠地估计，企业应当根据完工百分比法在资产负债表日确认工程合同收入和工程合同费用。合同的完工进度一般情况下是按累计已发生的成本占合同预计总成本的比例来确定。建造合同结果能够可靠估计是指同时满足以下条件：A、合同总收入能够可靠计量；B、与合同相关的经济利益很可能流入企业；C、实际已发生的成本能清楚区分和可靠计量；D、合同的完工进度和为完成整个合同尚需发生的成本能够可靠确定。如果工程施工合同的结果不能够可靠地估计，应当区别情况处理：若合同成本能够收回的，工程合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为工程合同费用；若合同成本不能够收回的，不能收回的金额应当在发生时立即作为工程合同费用，



不确认收入。

②按规定确认工程合同收入和工程合同费用时，按当期确认的工程合同费用，借记“主营业务成本”科目，按当期确认的工程合同收入，贷记“主营业务收入”科目，按其差额，借记或贷记“工程施工——合同毛利”科目。第一、如果某个资产负债表日合同预计总成本将超过合同预计总收入，应将预计损失立即确认为当期费用，借记“资产减值损失”科目，贷记“存货跌价准备——合同预计损失准备”科目。第二、在合同执行中期某个资产负债表日，若该时点合同预计总成本小于合同预计总收入，在确认工程合同收入、费用时，应转销合同预计损失准备，按确认的工程合同费用，借记“主营业务成本”科目，按确认的工程合同收入，贷记“主营业务收入”科目，按其差额，借记或贷记“工程施工——合同毛利”科目。同时，按相关工程施工合同预计损失准备，借记“存货跌价准备——合同预计损失准备”科目，贷记“主营业务成本”科目。第三、在合同竣工决算日确认工程合同收入、合同费用，转销以前合同预计损失准备时，应按累计实际发生的合同成本减去以前会计年度累计已确认的工程合同费用后的余额，借记“主营业务成本”科目，按实际合同总收入减去以前会计年度累计已确认的工程合同收入后的余额，贷记“主营业务收入”科目，按其差额，借记或贷记“工程施工——合同毛利”科目。同时，按相关工程施工合同已计提的预计损失准备，借记“存货跌价准备——合同预计损失准备”科目，贷记“主营业务成本”科目。

20. 政府补助

(1) 政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。



本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

（4）与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

（5）政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

21. 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

（1）经营租赁的处理：将租金总额在整个租赁期内（包括免租期）通常采用直线法确认为费用（收入）；初始直接费用、或有租金计入当期损益。

（2）融资租赁的处理：

① 出租人对融资租赁的账务处理：在租赁期开始日，出租人应当将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

② 承租人对融资租赁的财务处理：

在租赁期开始日，承租人将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。

承租人在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。承租人无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

五、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

1. 主要会计政策变更说明



本公司报告期内会计政策未发生变更。

2. 主要会计估计变更说明

本公司报告期内会计政策未发生变更。

3. 前期会计差错更正

本公司报告期内无前期会计差错更正。

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率	注释
营业税	营业额	3%	
城市维护建设税	流转税额	7%、5%	注 1
教育费附加	流转税额	3%	
地方教育发展	流转税额	2%	
企业所得税	应税所得额、应纳税所得额	25%	注 2
附征税后利润个人所得税	营业额	0.5%	注 3

注 1：母公司浙江置华建设有限公司城市维护建设税税率为 7%，全资子公司象山西周建设项目管理有限公司城市维护建设税税率为 5%。

注 2：母公司浙江置华建设有限公司的企业所得税采用核定征收方式，其中 2013 年 1 月 31 日之前应税所得率为 4%，2013 年 1 月 31 日以后为 8%。全资子公司象山西周建设项目管理有限公司企业所得税征收方式为查账征收方式，企业所得税税率为 25%。

注 3：根据宁波市地方税务局规定，核定征收企业所得税的建筑业单位需按照营业收入的 0.5% 缴纳附征税后利润个人所得税。

2. 税收优惠及批文

无

3. 其他需说明事项

无

七、企业合并及合并财务报表

1. 子公司及纳入合并范围的结构化主体情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司 全称	子公司 类型	注册 地	业 务 性 质	注 册 资 本	经 营 范 围	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 (%)	是 否 合 并 报 表
								直 接	间 接		
象山西周建设 项目管理有限公 司	有限 责任 公司	象 山 县	项 目 管 理	10 万 元	建设项目管理； 房屋建筑物工 程施工；室内设 计；管道安装； 市政工程施工	10 万 元	无	100.00	—	100.00	是

2. 本期合并范围的变化

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产（元）	本期净利润
象山西周建设管理有限公司	100,130.21	33.45

八、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金分类列示

项目	2014/11/30	2013/12/31
现金	30,395.99	107,456.15
银行存款	5,457,812.53	3,896,169.89
其他货币资金	13,820,807.00	23,350,714.95
合计	19,309,015.52	27,354,340.99

(2) 其他货币资金明细

项目	2014/11/30	2013/12/31
保函保证金	3,567,891.30	1,844,610.00
承兑保证金	7,850,000.00	16,357,960.00
履约保证金	1,652,915.70	3,198,144.95
民工工资保证金	750,000.00	1,950,000.00
合计	13,820,807.00	23,350,714.95

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	2014/11/30	2013/12/31
银行承兑汇票	—	—
商业承兑汇票	—	—
合计	—	—



(2) 截止 2014 年 11 月 30 日, 已背书但尚未到期的金额最大前五项应收票据

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
1. 宁波世纪泰丰集团有限公司	2014/9/9	2015/3/9	600,000.00	—
2. 宁波世纪泰丰集团有限公司	2014/11/18	2015/5/18	1,600,000.00	—
3. 宁波晶鑫电子材料有限公司	2014/8/6	2015/2/6	1,000,000.00	—
4. 镇海建设集团有限公司	2014/10/24	2015/4/24	200,000.00	—
合计	—	—	3,400,000.00	—

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	2014/11/30			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
组合 1 (按账龄分析组合)	78,670,362.95	100.00	4,221,701.40	5.37
组合 2 (其他组合)	—	—	—	—
组合小计	78,670,362.95	100.00	4,221,701.40	5.37
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
合计	78,670,362.95	100.00	4,221,701.40	5.37

种类	2013/12/31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
组合 1 (按账龄分析组合)	90,124,381.44	100.00	4,495,914.41	4.99
组合 2 (其他组合)	—	—	—	—
组合小计	90,124,381.44	100.00	4,495,914.41	4.99
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
合计	90,124,381.44	100.00	4,495,914.41	4.99

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账龄	2014/11/30			2013/12/31		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	56,605,026.35	71.95	1,698,150.79	65,052,591.24	72.18	1,951,577.74
1 至 2 年	15,760,695.60	20.03	1,576,069.56	24,438,258.75	27.12	2,443,825.88
2 至 3 年	6,268,943.00	7.97	940,341.45	523,910.00	0.58	78,586.50



账龄	2014/11/30			2013/12/31		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
3至4年	35,698.00	0.05	7,139.60	—	—	—
4至5年	—	—	—	—	—	—
5年以上	—	—	—	109,621.45	0.12	21,924.29
合计	78,670,362.95	100.00	4,221,701.40	90,124,381.44	100.00	4,495,914.41

(2) 期末应收账款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项

(3) 截止 2014 年 11 月 30 日, 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1.宁波太平洋实业有限公司	客户	30,932,718.00	—	39.32
其中:	—	29,007,999.00	1 年以内	36.87
其中:	—	1,924,719.00	1-2 年	2.45
2.宁波里安纳置业有限公司	客户	12,355,753.60	1-2 年	15.71
3.宁波维科城东置业有限公司	客户	11,248,160.00	1 年以内	14.30
4.宁波杉杉鸿发置业有限公司	客户	7,767,494.00	—	9.87
其中:	—	1,730,066.00	1 年以内	2.20
其中:	—	337,428.00	1-2 年	0.43
其中:	—	5,700,000.00	2-3 年	7.24
5.宁波东部新城开发投资有限公司	客户	6,117,112.00	1 年以内	7.78
合计	—	68,421,237.60	—	86.97

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄列示

账龄	2014/11/30		2013/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,798.00	0.28	15,562,887.20	96.82
1 至 2 年	1,222,887.20	70.34	510,800.00	3.18
2 至 3 年	510,800.00	29.38	—	—
3 年以上	—	—	—	—
合计	1,738,485.20	100.00	16,073,687.20	100.00

(2) 截止 2014 年 11 月 30 日, 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例%	预付时间	未结算原因
1.浙江虎霸建设机械有限公司	供应商	925,569.00	53.24	1-2 年	预付材料款, 尚未结算
2.上海市宝山区腾锋	供应商	500,000.00	28.76	2-3 年	预付材料款, 尚未



单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项 总额的比例%	预付时间	未结算原因
建材经营部					结算
3.宁波大梁家私有限公司	供应商	135,264.00	7.78	1-2 年	预付材料款, 尚未 结算
4.余姚市太月门窗厂	供应商	100,000.00	5.75	1-2 年	预付材料款, 尚未 结算
5.杭州七步企业管理 咨询有限公司	供应商	30,000.00	1.73	1-2 年	预付咨询费
合计	—	1,690,833.00	97.26	—	—

(3) 期末预付款项余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项

5. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	2014/11/30			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
组合 1 (按账龄分析组合)	121,277,350.71	99.89	8,195,159.68	6.76
组合 2 (其他组合)	136,500.00	0.11	—	—
组合小计	121,413,850.71	100.00	8,195,159.68	6.75
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
合计	121,413,850.71	100.00	8,195,159.68	6.75

(续上表)

种类	2013/12/31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
组合 1 (按账龄分析组合)	79,547,462.12	97.44	6,717,351.75	8.44
组合 2 (其他组合)	2,092,939.00	2.56	—	—
组合小计	81,640,401.12	100.00	6,717,351.75	8.23
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
合计	81,640,401.12	100.00	6,717,351.75	8.23

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄	2014/11/30	2013/12/31
----	------------	------------



	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	74,570,822.57	61.49	2,237,124.68	45,464,688.34	57.15	1,363,940.65
1 至 2 年	30,321,248.20	25.00	3,032,124.82	10,467,307.58	13.16	1,046,730.76
2 至 3 年	7,022,916.03	5.79	1,053,437.40	8,328,258.05	10.47	1,249,238.71
3 至 4 年	4,083,151.91	3.37	816,630.38	10,225,208.15	12.85	2,045,041.63
4 至 5 年	3,350,000.00	2.76	670,000.00	3,273,526.05	4.12	654,705.21
5 年以上	1,929,212.00	1.59	385,842.40	1,788,473.95	2.25	357,694.79
合计	121,277,350.71	100.00	8,195,159.68	79,547,462.12	100.00	6,717,351.75

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款情况

组合名称	2014/11/30		2013/12/31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
投标保证金	136,500.00	—	1,170,000.00	—
备用金	—	—	922,939.00	—
合计	136,500.00	—	2,092,939.00	—

(2) 期末其他应收款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项

(3) 截止 2014 年 11 月 30 日, 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1. 宁波甬盛润腾物资贸易有限公司	往来单位	53,659,000.00	1 年以内	44.20
2. 宁波老强建筑工程有限公司	往来单位	9,340,000.00	1-2 年	7.69
3. 宁波太平洋实业有限公司	客户	8,445,293.00	1 年以内	6.96
4. 宁波维科城东置业有限公司	客户	7,540,000.00	—	6.21
其中:	—	100,000.00	1 年以内	0.08
其中:	—	7,440,000.00	1-2 年	6.13
5. 宁波都市房地产开发有限公司	客户	6,730,800.00	1 年以内	5.54
合计	—	85,715,093.00	—	70.60

6. 存货

(1) 存货种类分项列示

存货项目	2014/11/30			2013/12/31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	—	—	—	—	—	—
库存商品	5,314,000.00	—	5,314,000.00	—	—	—
工程施工	101,315,365.16	—	101,315,365.16	67,765,458.49	—	67,765,458.49
合计	101,315,365.16	—	101,315,365.16	67,765,458.49	—	67,765,458.49



(2) 工程施工明细如下:

项目	2014/11/30	2013/12/31
在建合同工程累计已发生的成本	1,163,967,463.18	885,842,095.43
在建合同工程累计已确认的毛利 (亏损)	127,297,661.86	91,510,696.67
减: 在建合同工程已办理结算的价款	1,195,263,759.88	909,587,333.61
在建合同工程净额	96,001,365.16	67,765,458.49

7. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项目	2013/12/31	本期增加额	本期减少额	2014/11/30
一、原价合计	8,085,077.39	47,622,154.81	2,021,411.00	53,685,821.20
房屋及建筑物	2,335,294.39	47,222,154.81	20,000.00	49,537,449.20
机器设备	1,558,080.00	400,000.00	1,558,080.00	400,000.00
运输工具	3,746,173.00	—	—	3,746,173.00
其他	445,530.00	—	443,331.00	2,199.00
二、累计折旧合计	5,634,877.35	543,481.29	1,229,959.48	4,948,399.16
房屋及建筑物	1,286,336.67	103,063.64	17,540.11	1,371,860.20
机器设备	683,338.90	144,700.87	796,373.10	31,666.67
运输工具	3,255,112.47	288,576.02	—	3,543,688.49
其他	410,089.31	7,140.76	416,046.27	1,183.80
三、固定资产减值准备累计金额合计	—	202,484.51	—	202,484.51
房屋及建筑物	—	—	—	—
机器设备	—	—	—	—
运输工具	—	202,484.51	—	202,484.51
其他	—	—	—	—
四、固定资产账面价值合计	2,450,200.04	—	—	48,534,937.53
房屋及建筑物	1,048,957.72	—	—	48,165,589.00
机器设备	874,741.10	—	—	368,333.33
运输工具	491,060.53	—	—	—
其他	35,440.69	—	—	1,015.20

注: 报告期内计入当期损益的折旧金额 543,481.29 元。

8. 资产减值准备明细

项目	2013/12/31	本期计提额	本期减少额		2014/11/30
			转回	核销	



项目	2013/12/31	本期计提额	本期减少额		2014/11/30
			转回	核销	
一、坏账准备	11,213,266.16	1,203,594.92	—	—	12,416,861.08
二、存货跌价准备	—	—	—	—	—
三、可供出售金融资产减值准备	—	—	—	—	—
四、持有至到期投资减值准备	—	—	—	—	—
五、长期股权投资减值准备	—	—	—	—	—
六、投资性房地产减值准备	—	—	—	—	—
七、固定资产减值准备	—	202,484.51	—	—	202,484.51
八、工程物资减值准备	—	—	—	—	—
九、在建工程减值准备	—	—	—	—	—
十、生产性生物资产减值准备	—	—	—	—	—
十一、油气资产减值准备	—	—	—	—	—
十二、无形资产减值准备	—	—	—	—	—
十三、商誉减值准备	—	—	—	—	—
十四、其他	—	—	—	—	—
合计	11,213,266.16	1,406,079.43	—	—	12,619,345.59

9. 所有权受到限制的资产

项目	2014/11/30	所有权或使用权受限制的原因
一、用于担保的资产	943,434.19	借款抵押
合计	943,434.19	—

10. 短期借款

(1) 短期借款分类列示

借款条件	2014/11/30	2013/12/31
保证借款（注1）	2,000,000.00	—
抵押借款（注2）	21,670,000.00	85,820,000.00
合计	23,670,000.00	85,820,000.00

注1：截止2014年11月30日，保证借款余额为21,670,000.00元，具体信息如下：

序号	借款银行	借款金额	担保人	担保金额
1	浙江泰隆 商业银行	2,000,000.00	郑志、林华	最高额保证

注2：截止2014年11月30日，抵押借款余额为21,670,000.00元，具体信息如下：



序号	借款银行	借款金额	抵押合同	抵押标的物
1	宁波鄞州农村合作银行百丈支行	820,000.00	鄞银（百丈支行）最抵字第 20120004314 号	抵押人：崔志国、崔亚萍，甬房产证鄞州区字第 200928875 号，住所：宁波市鄞州区中河街道凤凰新村，面积 544.83 平方米
2		4,800,000.00		
3		1,450,000.00	鄞银（百丈支行）最抵字第 20120004414 号	抵押人：崔志国，鄞房产证钟字第 A200303950 号，住所：鄞州区钟公庙街道凤凰新村 71 幢 101 室,m 面积 92.04 平方米
4		2,600,000.00	鄞银（百丈支行）最抵字第 20120006014 号	抵押人：崔安娜，甬房产证私新字第 P200108104，住所：宁波市江东区华泰街 39 弄 24 号，面积 183.07 平方米
5	中国建设银行股份有限公司宁波第三支行	6,000,000.00	ZG13006	抵押人：浙江置华建设有限公司；房产证号：甬房权证江东字第 20130000497 号；住所：百丈东路 12 楼办公室，建筑面积 791.65 平方米。
		6,000,000.00	ZG12047	抵押人：林华，房产证号：甬房权证江东字第 20120024426 号，住所东郡名苑 10 号 01，建筑面积 333.6 平方米。
合 计		21,670,000.00	—	—

11. 应付票据

项目	2014/11/30	2013/12/31
银行承兑汇票	7,850,000.00	18,357,960.00
商业承兑汇票	—	—
合 计	7,850,000.00	18,357,960.00

注：应付票据期末余额中下一会计期间将到期 7,850,000.00 元。

12. 应付账款

(1) 应付账款账龄列示

项目	2014/11/30		2013/12/31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	71,310,825.11	80.68	10,916,000.71	75.21
1 至 2 年	14,554,701.39	16.47	2,199,580.42	15.16
2 至 3 年	1,119,955.52	1.27	—	—
3 至 4 年	—	—	1,113,835.00	7.67
4 至 5 年	1,113,835.00	1.26	3.00	-
5 年以上	284,903.00	0.32	284,900.00	1.96
合 计	88,384,220.02	100.00	14,514,319.13	100.00

13. 预收款项

(1) 预收款项账龄列示

项目	2014/11/30		2013/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	17,989,936.30	73.40	12,457,253.05	100.00
1至2年	6,520,398.90	26.60	—	—
2至3年	—	—	—	—
3年以上	—	—	—	—
合计	24,510,335.20	100.00	12,457,253.05	100.00

(2) 预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 账龄超过一年的大额预收款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
舟山警备区经济适用房办公室	客户	6,158,300.40	1-2 年	未与对方结算
合计	—	6,158,300.40	—	—

14. 应付职工薪酬

(1) 短期薪酬

短期薪酬项目	2014 年 1-11 月 应付金额	2014/11/30 应付未付金额	2013 年度 应付金额	2013/12/31 应付未付金额
1.工资、奖金、津贴和补贴	1,247,625.25	—	699,776.00	—
2.职工福利费	—	—	—	—
3.社会保险费	162,726.51	—	67,672.02	—
其中：医疗保险费	146,214.65	—	59,678.63	—
工伤保险费	10,082.37	—	3,292.72	—
生育保险费	6,429.49	—	4,700.67	—
4.住房公积金	—	—	—	—
5.工会经费和职工教育经费	75,095.00	—	—	—
6.短期带薪缺勤	—	—	—	—
7.短期利润分享计划	—	—	—	—
8.其他短期薪酬	—	—	—	—
合计	1,485,446.76	—	767,448.02	—

(2) 离职后福利

设定提存计划项目	2014 年 1-11 月缴 费金额	2014/11/30 应付未付金额	2013 年度缴费金 额	2013/12/31 应付未付金额
1.基本养老保险费	202,085.52	—	109,183.08	—
2.失业保险费	22,340.47	—	11,631.10	—



设定提存计划项目	2014 年 1-11 月缴 费金额	2014/11/30 应付未付金额	2013 年度缴费金 额	2013/12/31 应付未付金额
合计	224,425.99	—	120,814.18	—

15. 应付利息

项目	2014/11/30	2013/12/31
短期借款应付利息	—	140,073.79
合计	—	140,073.79

16. 应交税费

税种	2014/11/30	2013/12/31
企业所得税	3,584,452.90	2,970,712.05
营业税	5,657,590.60	4,235,430.24
城建税	396,039.34	296,480.12
教育费附加	169,733.72	100,308.56
地方教育费附加	118,552.08	67,686.62
印花税	9,078.93	9,085.99
水利基金	196,715.89	119,580.16
附征个税	275,426.75	192,037.53
个人所得税	—	380.09
合计	10,407,590.21	7,991,701.36

17. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示

项目	2014/11/30		2013/12/31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	82,611,100.71	88.24	43,870,627.12	68.56
1 至 2 年	5,324,730.92	5.69	16,161,760.00	25.25
2 至 3 年	5,521,760.00	5.90	800,000.00	1.25
3 年以上	160,837.00	0.17	3,160,837.00	4.94
合计	93,618,428.63	100.00	63,993,224.12	100.00

(2) 其他应付款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)表决权股份的股东单位或关联款项

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

单位名称	与本公司 关系	金额	时间	未结算原因
1.马详胜	公司员工	2,000,000.00	1-2 年	往来款
2.浙江润业建设有限公司宁波分公司	往来单位	762,331.13	1-2 年	往来款
3.顾海滨	公司员工	1,030,538.79	1-2 年	



4.郑志	股东	750,050.00	2-3 年	往来款
5.吴海洪	公司员工	3,000,000.00	2-3 年	往来款
6.华丰建设股份有限公司	往来单位	1,000,000.00	—	往来款
其中:		200,000.00	1-2 年	往来款
其中:		800,000.00	2-3 年	往来款
7.梁冬明	公司员工	800,000.00	2-3 年	邱隘安置房打桩保 证金
合计	—	9,342,919.92	—	—

(4) 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
1.浙江广天日月集团股份有限公司	60,000,000.00	往来款
2.郑志	10,405,762.47	往来款
3.宁波建乐建筑装饰有限公司	4,500,000.00	往来款
4.吴海洪	3,000,000.00	往来款
5.宁波建工股份有限公司建乐分公司	2,700,000.00	往来款
合计	80,605,762.47	—

18. 实收资本

投资者名称	2013/12/31		本期增加	本期减少	2014/11/30	
	比例	金额			比例	金额
郑志	70.00%	70,000,000.00	36,000,000.00	—	100.00%	106,000,000.00
林华	30.00%	30,000,000.00	—	30,000,000.00	—	—
合计	100.00%	100,000,000.00	36,000,000.00	30,000,000.00	100.00%	106,000,000.00

注:2014 年公司实收资本变动详见“一、公司基本情况”之 2.公司历史沿革。

19. 资本公积

项目	2013/12/31	本期增加额	本期减少额	2014/11/30
资本溢价	—	41,160,700.00	—	41,160,700.00
其他资本公积	—	—	—	—
合计	—	41,160,700.00	—	41,160,700.00

注:根据 2014 年 10 月 13 日的股东会决议, 股东郑志将位于镇海区招宝山街道人民路的 18 处房产向增资 600.00 万元, 房产的评估值为 4,716.07 万元, 超过认缴的注册资本 600.00 万元的部分计入资本公积-资本溢价。

20. 盈余公积

项目	2013/12/31	本期增加额	本期减少额	2014/11/30
法定盈余公积	996,231.06	—	—	996,231.06
合计	996,231.06	—	—	996,231.06

21. 未分配利润

项目	2014/11/30	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	-30,075,559.39	—
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	—	—
调整后年初未分配利润	-30,075,559.39	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,956,789.74	—
减：提取法定盈余公积	—	—
提取任意盈余公积	—	—
提取一般风险准备	—	—
应付普通股股利	—	—
转作股本的普通股股利	—	—
期末未分配利润	-38,032,349.13	—

22. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细列示

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
主营业务收入	325,868,574.87	309,680,996.10
其他业务收入	—	—
营业收入合计	325,868,574.87	309,680,996.10

(2) 营业成本明细列示

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
主营业务成本	290,478,908.68	283,802,433.88
其他业务成本	—	—
营业成本合计	290,478,908.68	283,802,433.88

(3) 主营业务按行业分项列示

行业名称	2014 年 1-11 月		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋建筑	325,868,574.87	290,478,908.68	309,680,996.10	283,802,433.88
合计	325,868,574.87	290,478,908.68	309,680,996.10	283,802,433.88

(4) 主营业务按地区分项列示

地区名称	2014 年 1-11 月		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
宁波大市内	325,868,574.87	290,478,908.68	309,680,996.10	283,802,433.88



合计	325,868,574.87	290,478,908.68	309,680,996.10	283,802,433.88
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(5) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	2014 年 1-11 月营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
1.宁波维科城东置业有限公司	76,372,264.12	23.44
2.宁波东部新城投资开发有限公司	69,199,126.12	21.24
3.宁波银亿筑城房地产开发有限公司	40,327,260.24	12.38
4.宁波企会大厦建设开发有限公司	22,267,319.08	6.83
5.宁波都市房产开发有限公司	20,191,958.74	6.20
合计	228,357,928.30	70.08

23. 合同项目收入

项目	合同总金额	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的价款金额
东部新城 B1 花园主体部分	163,914,649.00	100,957,540.82	15,085,609.55	110,503,961.00
邱隘安置房 C1-1 地块	199,699,688.00	115,267,150.71	15,769,652.97	95,622,420.00
云龙镇镇区 6 号居住地块项目	68,895,004.00	60,499,764.02	6,725,930.76	48,564,413.29
合计	432,509,341.00	276,724,455.55	37,581,193.28	254,690,794.29

24. 营业税金及附加

项目	计缴标准	2014 年 1-11 月	2013 年度
营业税	营业收入	10,624,152.34	9,241,943.59
城市维护建设税	流转税额	743,690.60	646,936.06
教育费附加	流转税额	318,727.57	277,258.31
地方教育税附加	流转税额	217,067.02	184,838.87
合计		11,903,637.53	10,350,976.83

25. 销售费用

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
职工薪酬	146,500.00	—
销售佣金	—	5,957,348.10
标书费用	7,900.00	7,260.00
合计	154,400.00	5,964,608.10

26. 管理费用

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
工资及社保	1,488,277.75	888,262.20
职工教育经费	75,095.00	—



项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
折旧费	272,801.76	4,903.97
税金	1,459,218.68	1,358,602.54
业务招待费	230,149.80	923,775.39
办公费	421,570.50	996,994.35
研究费用	93,190.00	80,000.00
旅差费	90,001.15	123,598.95
残保金	68,960.00	52,922.00
中介服务费	65,000.00	—
汽车费用	57,223.50	130,655.00
诉讼费	30,252.00	20,000.00
水电费	17,453.00	108,166.98
其他	12,261.28	6,110.00
合计	4,381,454.42	4,693,991.38

27. 财务费用

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
利息支出	4,577,326.84	5,001,409.56
减：利息收入	428,426.00	204,843.39
汇兑损失	—	—
减：汇兑收益	—	—
手续费支出	12,049.24	64,622.08
其他支出	175,000.00	—
合计	4,335,950.08	4,861,188.25

28. 资产减值损失

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
一、坏账损失	1,203,594.92	-503,044.50
二、存货跌价损失	—	—
三、可供出售金融资产减值损失	—	—
四、持有至到期投资减值损失	—	—
五、长期股权投资减值损失	—	—
六、投资性房地产减值损失	—	—
七、固定资产减值损失	202,484.51	—
八、工程物资减值损失	—	—
九、在建工程减值损失	—	—
十、生产性生物资产减值损失	—	—
十一、油气资产减值损失	—	—
十二、无形资产减值损失	—	—



项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
十三、商誉减值损失	—	—
十四、其他	—	—
合计	1,406,079.43	-503,044.50

29. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2014 年 1-11 月		2013 年度	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	—	—	—	—
其中：固定资产处置利得	—	—	—	—
无形资产处置利得	—	—	—	—
债务重组利得	—	—	—	—
非货币性资产交换利得	—	—	—	—
接受捐赠	—	—	—	—
政府补助	83,600.00	83,600.00	2,668,000.00	2,668,000.00
违约金收益	—	—	690,000.00	690,000.00
合计	83,600.00	83,600.00	3,358,000.00	3,358,000.00

(2) 政府补助明细

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度	与资产相关/与收益相关
财政补助	83,600.00	—	与收益相关
经济发展奖励	—	308,000.00	与收益相关
2012 年度建企发展资金	—	2,360,000.00	与收益相关
合计	83,600.00	2,668,000.00	—

30. 营业外支出

项目	2014 年 1-11 月		2013 年度	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	—	—	—	—
其中：固定资产处置损失	—	—	—	—
无形资产处置损失	—	—	—	—
债务重组损失	—	—	—	—
非货币性资产交换损失	—	—	—	—
对外捐赠	—	—	50,000.00	50,000.00
非常损失	—	—	299,550.00	299,550.00
水利基金	354,138.46	354,138.46	308,064.80	308,064.80

项目	2014 年 1-11 月		2013 年度	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金和罚款	68.85	68.85	—	—
其他	14,400,000.00	14,400,000.00	—	—
合计	14,754,207.31	14,754,207.31	657,614.80	657,614.80

31. 所得税费用

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	6,494,327.16	6,105,067.94
递延所得税调整	—	—
合计	6,494,327.16	6,105,067.94

32. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
收到现金的政府补助	83,600.00	2,668,000.00
收到违约金收益	—	690,000.00
银行存款利息收入	428,426.00	204,843.39
用于经营活动的 3 个月以上其他货币资金变动净额	—	15,932,570.00
暂收款或收回的暂付款	43,885,867.21	5,332,658.26
合计	44,397,893.21	24,828,071.65

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
销售佣金	—	5,957,348.10
业务招待费	230,149.80	923,775.39
办公费	421,570.50	996,994.35
咨询费	175,000.00	—
研究费用	93,190.00	80,000.00
旅差费	90,001.15	123,598.95
残保金	68,960.00	52,922.00
中介服务费	65,000.00	—
汽车费用	57,223.50	130,655.00
诉讼费	30,252.00	20,000.00
水电费	17,453.00	108,166.98
银行手续费	12,049.24	64,622.08
其他费用	20,161.28	13,370.00
营业外支出	14,400,068.85	349,550.00

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
用于经营活动的 3 个月以上其他货币资金变动净额	14,274,807.95	—
暂付款或偿还暂收款	35,602,623.59	30,294,469.19
合计	65,558,510.86	39,115,472.04

33. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-7,956,789.74	-2,893,840.58
加：资产减值准备	1,406,079.43	-503,044.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	543,481.29	749,287.36
无形资产摊销	—	—
长期待摊费用摊销	—	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	—	—
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	—	—
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	—	—
财务费用（收益以“—”号填列）	4,522,526.84	5,001,409.56
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）	-33,549,906.67	-65,465,977.29
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-13,984,229.10	-231,656.04
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	122,382,302.08	30,907,505.35
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	73,363,464.13	-32,436,316.14
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	12,253,108.52	6,023,626.04
减：现金的年初余额	6,023,626.04	2,250,028.95
加：现金等价物的期末余额	—	—
减：现金等价物的年初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	6,229,482.48	3,773,597.09

(2) 现金及现金等价物



项目	2014/11/30	2013/12/31
一、现金	—	—
其中：库存现金	30,395.99	107,456.15
可随时用于支付的银行存款	5,457,812.53	3,896,169.89
可随时用于支付的其他货币资金	6,764,900.00	2,020,000.00
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	12,253,108.52	6,023,626.04

注：截至 2014 年 11 月 30 日，到期日在 3 个月以上的其他货币资金余额为 7,055,907.00 元。

十一、关联方及关联交易

1. 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
象山西周建设项目管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波市象山县西周镇	郑海亚	建设项目管理；房屋建筑工程施工；室内设计；管道安装；市政工程施工	10 万元	100%	100%	06664041-4

2. 本企业的合营和联营企业情况

无。

3. 本企业的其他关联方情况

无。

4. 无关联交易

5. 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2014/11/30	2013/12/31
其他应付款	郑志	10,405,762.47	4,323,749.96

十三、或有事项

无。

十四、承诺事项



股东郑志个人承诺对浙江置华建设有限公司截至 2014 年 11 月 30 日账面的其他应收款-宁波甬盛润腾物资贸易有限公司 5,365.90 万元、其他应收款-宁波老强建筑工程有限公司 934.00 万元、其他应收款-重庆渝盾消防工程有限公司的款项 500.00 万元,合计 6,799.90 万元保证收回,如不能收回,由股东用现金还给公司。

十六、资产负债表日后事项

无。

十七、其他重要事项

无。

十八、母公司财务报表重要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	2014/11/30			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
2.按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
组合 1 (按账龄分析组合)	78,670,362.95	100.00	4,221,701.40	5.37
组合 2 (其他组合)	—	—	—	—
组合小计	78,670,362.95	100.00	4,221,701.40	5.37
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
合计	78,670,362.95	100.00	4,221,701.40	5.37

(续上表)

种类	2013/12/31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
2.按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
组合 1 (按账龄分析组合)	90,124,381.44	100.00	4,495,914.41	4.99
组合 2 (其他组合)	—	—	—	—
组合小计	90,124,381.44	100.00	4,495,914.41	4.99
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
合计	90,124,381.44	100.00	4,495,914.41	4.99

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账龄	2014/11/30			2013/12/31		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	56,605,026.35	71.95	1,698,150.79	65,052,591.24	72.18	1,951,577.74
1至2年	15,760,695.60	20.03	1,576,069.56	24,438,258.75	27.12	2,443,825.88
2至3年	6,268,943.00	7.97	940,341.45	523,910.00	0.58	78,586.50
3至4年	35,698.00	0.05	7,139.60	—	—	—
4至5年	—	—	—	—	—	—
5年以上	—	—	—	109,621.45	0.12	21,924.29
合计	78,670,362.95	100.00	4,221,701.40	90,124,381.44	100.00	4,495,914.41

(2) 应收账款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项

(3) 截至 2014 年 11 月 30 日，应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1.宁波太平洋实业有限公司	客户	30,932,718.00	—	39.32
其中:	—	29,007,999.00	1年以内	36.87
其中:	—	1,924,719.00	1-2年	2.45
2.宁波里安纳置业有限公司	客户	12,355,753.60	1-2年	15.71
3.宁波维科城东置业有限公司	客户	11,248,160.00	1年以内	14.30
4.宁波杉杉鸿发置业有限公司	客户	7,767,494.00	—	9.87
其中:	—	1,730,066.00	1年以内	2.20
其中:	—	337,428.00	1-2年	0.43
其中:	—	5,700,000.00	2-3年	7.24
5.宁波东部新城开发投资有限公司	客户	6,117,112.00	1年以内	7.78
合计	—	68,421,237.60	—	86.97

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	2014/11/30			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
2.按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
组合 1 (按账龄分析组合)	121,277,350.71	99.89	8,195,159.68	6.76
组合 2 (其他组合)	136,500.00	0.11	—	—
组合小计	121,413,850.71	100.00	8,195,159.68	6.75

种类	2014/11/30			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
合计	121,413,850.71	100.00	8,195,159.68	6.75

(续上表)

种类	2013/12/31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
2.按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
组合 1 (按账龄分析组合)	79,547,462.12	97.44	6,717,351.75	8.44
组合 2 (其他组合)	2,092,939.00	2.56	—	—
组合小计	81,640,401.12	100.00	6,717,351.75	8.23
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
合计	81,640,401.12	100.00	6,717,351.75	8.23

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄	2014/11/30			2013/12/31		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	74,570,822.57	61.49	2,237,124.68	45,464,688.34	57.15	1,363,940.65
1至2年	30,321,248.20	25.00	3,032,124.82	10,467,307.58	13.16	1,046,730.76
2至3年	7,022,916.03	5.79	1,053,437.40	8,328,258.05	10.47	1,249,238.71
3至4年	4,083,151.91	3.37	816,630.38	10,225,208.15	12.85	2,045,041.63
4至5年	3,350,000.00	2.76	670,000.00	3,273,526.05	4.12	654,705.21
5年以上	1,929,212.00	1.59	385,842.40	1,788,473.95	2.25	357,694.79
合计	121,277,350.71	100.00	8,195,159.68	79,547,462.12	100.00	6,717,351.75

组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款情况

组合名称	2014/11/30		2013/12/31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
投标保证金	136,500.00	—	1,170,000.00	—
备用金	—	—	922,939.00	—
合计	136,500.00	—	2,092,939.00	—

(3) 其他应收款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项

(4) 截至 2014 年 11 月 30 日,其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
------	--------	----	----	----------------

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1.宁波甬盛润腾物资贸易有限公司	往来单位	53,659,000.00	1年以内	44.20
2.宁波老强建筑工程有限公司	往来单位	9,340,000.00	1-2年	7.69
3.宁波太平洋实业有限公司	客户	8,445,293.00	1年以内	6.96
4.宁波维科城东置业有限公司	客户	7,540,000.00	—	6.21
其中:	—	100,000.00	1年以内	0.08
其中:	—	7,440,000.00	1-2年	6.13
5.宁波都市房地产开发有限公司	客户	6,730,800.00	1年以内	5.54
合计	—	85,715,093.00	—	70.60

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013/12/31	增减变动	2014/11/30	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
象山西周建设项目管理有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	—	100,000.00	100.00	100.00	—	—	—	—
合计	—	100,000.00	100,000.00	—	100,000.00	100.00	100.00	—	—	—	—

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细列示

项目	2014年1-11月	2013年度
主营业务收入	325,868,574.87	309,680,996.10
其他业务收入	—	—
营业收入合计	325,868,574.87	309,680,996.10

(2) 营业成本明细列示

项目	2014年1-11月	2013年度
主营业务成本	290,478,908.68	283,802,433.88
其他业务成本	—	—
营业成本合计	290,478,908.68	283,802,433.88

(3) 主营业务按行业分项列示



行业名称	2014 年 1-11 月		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋建筑	325,868,574.87	290,478,908.68	309,680,996.10	283,802,433.88
合计	325,868,574.87	290,478,908.68	309,680,996.10	283,802,433.88

(4) 主营业务按地区分项列示

地区名称	2014 年 1-11 月		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
宁波大市内	325,868,574.87	290,478,908.68	309,680,996.10	283,802,433.88
合计	325,868,574.87	290,478,908.68	309,680,996.10	283,802,433.88

(5) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	2014 年 1-11 月营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
1. 宁波维科城东置业有限公司	76,372,264.12	23.44
2. 宁波东部新城投资开发有限公司	69,199,126.12	21.24
3. 宁波银亿筑城房地产开发有限公司	40,327,260.24	12.38
4. 宁波企会大厦建设开发有限公司	22,267,319.08	6.83
5. 宁波都市房产开发有限公司	20,191,958.74	6.20
合计	228,357,928.30	70.08

5. 现金流量表补充资料

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-7,956,823.19	-2,893,937.34
加：资产减值准备	1,406,079.43	-503,044.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	543,481.29	749,287.36
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	4,522,526.84	5,001,409.56
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）	-33,549,906.67	-65,465,977.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,984,229.10	-231,656.04

项目	2014 年 1-11 月	2013 年度
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	122,382,302.08	30,907,505.35
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	73,363,430.68	-32,436,412.90
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	12,152,978.31	5,923,529.28
减：现金的年初余额	5,923,529.28	2,250,028.95
加：现金等价物的期末余额	—	—
减：现金等价物的年初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	6,229,449.03	3,673,500.33



第 15 页至第 60 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名： 洪金成

签名： 邵俊

签名： 邵俊

日期： 2014.12.26

日期： 14.12.26

日期： 14.12.26

