

义乌都市生活超市有限公司

财务报表及审计报告
2015 年度及 2014 年度

义乌都市生活超市有限公司

2015 年度及 2014 年度
财务报表及审计报告

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8 - 27

审计报告

德师报(审)字(16)第 S0049 号

百联集团有限公司董事会：

我们审计了后附的义乌都市生活超市有限公司(以下简称“义乌都市”)的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的资产负债表、2015 年度及 2014 年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

义乌都市管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并负责设计、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而导致的重大错报。

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贵公司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。

审计报告(续)

德师报(审)字(16)第 S0049 号

三、审计意见

我们认为, 义乌都市的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制, 公允反映了义乌都市 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度及 2014 年度的经营成果和现金流量。

四、编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本财务报表仅供百联集团有限公司之下属子公司转让义乌都市股权之用途, 并不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

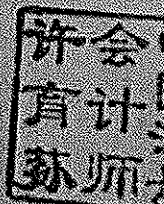
德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

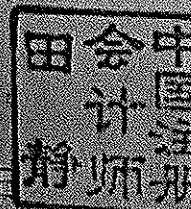


中国注册会计师

许育玮



田静



2016年3月8日

义乌都市生活超市有限公司

资产负债表

2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日

单位：人民币元

<u>资产</u>	<u>附注六</u>	<u>2015 年 12 月 31 日</u>	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
流动资产：			
货币资金	1	48,811,290.99	19,578,987.92
应收账款	2	-	9,843,750.00
预付款项	3	39,568.49	-
其他应收款	4	-	1,305,500.00
流动资产合计		<u>48,850,859.48</u>	<u>30,728,237.92</u>
非流动资产：			
投资性房地产	5	789,368,002.71	811,347,850.65
固定资产	6	50,293.67	59,066.14
递延所得税资产	9	-	270,229.20
非流动资产合计		<u>789,418,296.38</u>	<u>811,677,145.99</u>
资产总计		<u><u>838,269,155.86</u></u>	<u><u>842,405,383.91</u></u>

(续)

义乌都市生活超市有限公司

<u>负债及所有者权益</u>	<u>附注六</u>	<u>2015 年 12 月 31 日</u>	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
流动负债：			
应交税费	10	639,852.31	428,261.63
其他应付款	11	6,451,374.47	12,787,809.88
流动负债合计		7,091,226.78	13,216,071.51
负债合计		7,091,226.78	13,216,071.51
所有者权益：			
实收资本	12	830,000,000.00	830,000,000.00
盈余公积	13	117,632.91	-
未分配利润(累计亏损)	14	1,060,296.17	(810,687.60)
所有者权益合计		831,177,929.08	829,189,312.40
负债及所有者权益总计		838,269,155.86	842,405,383.91

附注为财务报表的组成部分

第 3 页至第 27 页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

利润表

2015 年度及 2014 年度

单位：人民币元

项目	附注六	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	15	34,781,250.00	15,468,750.00
减：营业成本	16	21,988,411.50	10,335,472.19
营业税金及附加		1,982,531.24	881,718.76
销售费用		30,247.00	76,964.40
管理费用		7,109,022.64	5,779,398.35
财务费用	17	(394,468.07)	(123,886.90)
二、营业利润(亏损)		4,065,505.69	(1,480,916.80)
加：营业外收入	18	1,000,000.00	400,000.00
减：营业外支出	19	1,525,295.97	-
其中：非流动资产处置损失		208.91	-
三、利润(亏损)总额		3,540,209.72	(1,080,916.80)
减：所得税费用(收益)	20	1,551,593.04	(270,229.20)
四、净利润(亏损)		1,988,616.68	(810,687.60)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益(损失)总额		1,988,616.68	(810,687.60)

附注为财务报表的组成部分

现金流量表

2015 年度及 2014 年度

单位：人民币元

	附注六	2015 年度	2014 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		44,625,000.00	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,396,416.17	25,745,466.90
经营活动现金流入小计		46,021,416.17	25,745,466.90
支付的各项税费		11,903,670.80	2,490,416.23
支付其他与经营活动有关的现金		1,596,850.65	21,304,789.44
经营活动现金流出小计		13,500,521.45	23,795,205.67
经营活动产生的现金流量净额		32,520,894.72	1,950,261.23
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		3,288,591.65	46,993,857.34
投资活动现金流出小计		3,288,591.65	46,993,857.34
投资活动产生的现金流量净额		(3,288,591.65)	(46,993,857.34)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	820,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	48,929,200.00
筹资活动现金流入小计		-	868,929,200.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	826,272,166.60
筹资活动现金流出小计		-	826,272,166.60
筹资活动产生的现金流量净额		-	42,657,033.40
四、现金及现金等价物净增加(减少)额		29,232,303.07	(2,386,562.71)
加：期初现金及现金等价物余额	22	19,578,987.92	21,965,550.63
五、期末现金及现金等价物余额	22	48,811,290.99	19,578,987.92

附注为财务报表的组成部分

义乌都市生活超市有限公司

所有者权益变动表
2015 年度及 2014 年度

	实收资本 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 (累计亏损) 人民币元	所有者权益合计 人民币元
<u>2015 年度</u>				
一、2015 年 1 月 1 日余额	830,000,000.00	-	(810,687.60)	829,189,312.40
二、本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	1,988,616.68	1,988,616.68
(二) 利润分配				
1.提取盈余公积	-	117,632.91	(117,632.91)	-
三、2015 年 12 月 31 日余额	830,000,000.00	117,632.91	1,060,296.17	831,177,929.08
<u>2014 年度</u>				
一、2014 年 1 月 1 日余额	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
二、本期增减变动金额				
(一) 综合损失总额	-	-	(810,687.60)	(810,687.60)
(二) 所有者投入资本	820,000,000.00	-	-	820,000,000.00
三、2014 年 12 月 31 日余额	830,000,000.00	-	(810,687.60)	829,189,312.40

附注为财务报表的组成部分

一、 基本情况

义乌都市生活超市有限公司(以下简称“本公司”)于 2011 年 4 月 13 日由百联集团有限公司(以下简称“百联集团”)出资组建,注册地址为中国浙江省义乌市稠城城中中路 128 号。本公司营业期限为 40 年,自 2011 年 4 月 13 日至 2051 年 4 月 12 日。本公司注册资本为人民币 830,000,000.00 元,投资者实际出资情况详见附注六、12。

本公司经营范围包括:日用百货、服装、针纺织品、工艺美术品(不含文物)、小家电、电脑及电脑配件批发;修鞋服务。

本公司的母公司和最终控股公司为百联集团。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表的目的是供百联集团有限公司之下属子公司转让本公司股权之用。本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及相关规定(以下简称“企业会计准则”),包括财政部于 2014 年新颁布以及修订的企业会计准则。同时,基于前述财务报表使用目的,本财务报表未列报 2014 年 12 月 31 日资产负债表的比较数据及其相关附注,亦未列报 2014 年度利润表、所有者权益变动表及现金流量表的比较数据及其相关附注,此外,未列报分部信息、金融工具及风险管理、资本管理以及公允价值相关附注。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 会计年度

本公司的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

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

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

3. 记账基础和计价原则 - 续

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次；

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。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。

5. 金融工具

在本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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

5.1.实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

5.2.金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本公司的金融资产均为贷款和应收款项。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2.金融资产的分类、确认和计量 - 续

贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

5.3 金融资产减值

本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (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) 本公司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者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致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，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、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。

以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

以摊余成本计量的金融资产减值 - 续

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。

5.4 金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本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，但是放弃了对该金融资产控制。

若本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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

5.5 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司持有的金融负债均为其他金融负债。

其他金融负债

除财务担保合同负债外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.6 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.7 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7. 固定资产

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

7. 固定资产 - 续

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

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
运输车辆及设备	3-15 年	0-5%	6.33-33.33%
经营及办公设备	3-5 年	0-5%	19.00-33.33%

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

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

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

8. 在建工程

在建工程成本按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

9. 无形资产

无形资产包括土地使用权等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查投资性房地产、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值准备一经确认，在以后会计期间不予转回。

11. 职工薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司职工为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本公司按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

本公司在职工为其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。

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

12. 收入

物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

13. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的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和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

14. 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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

15. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

15.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 所得税 - 续

15.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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，减记的金额予以转回。

15.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

16. 租赁

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

四、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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

- 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

投资性房地产的使用寿命及预计净残值

如附注三、6所述，对投资性房地产使用寿命的估计是根据对类似性质及功能的房屋建筑物实际可使用年限的历史经验为基础，对预计净残值的估计是根据预期处置该项资产时可以获得的扣除预计处置费用后的收益为基础。本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的预计使用寿命进行复核。

五、 税项

所得税

本公司所得税税率为 25%。

其他税项

营业税按 5% 缴纳。

城市维护建设税按 7% 缴纳。

房产税于免租期以房产原值一次减去 30% 后的余值为计税依据，年税率为 1.2%；于非免租期以房产租金收入为计税依据，年税率为 12%。

土地使用税以实际占用的土地面积乘以规定的单位税额缴纳，每平方米年税额为人民币 16 元。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>2015 年 12 月 31 日</u>	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
	人民币元	人民币元
银行存款	<u>48,811,290.99</u>	<u>19,578,987.92</u>

2. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

账龄	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	账面价值	金额	比例	坏账准备	账面价值
	人民币元	%	人民币元	人民币元	人民币元	%	人民币元	人民币元
1 年以内	-	-	-	-	9,843,750.00	100.00	-	9,843,750.00

3. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
1 年以内	<u>39,568.49</u>	<u>100.00</u>	-	-

六、 财务报表项目附注 - 续

4. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

账龄	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	-	-	-	-	1,305,500.00	100.00	-	1,305,500.00

5. 投资性房地产

	房屋建筑物 人民币元	土地使用权 人民币元	合计 人民币元
原值			
2014 年 1 月 1 日	-	-	-
从在建工程转入	336,531,729.41	-	336,531,729.41
从无形资产转入	-	485,144,766.77	485,144,766.77
2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日	336,531,729.41	485,144,766.77	821,676,496.18
累计折旧及累计摊销			
2014 年 1 月 1 日	-	-	-
本年计提额	3,155,930.59	7,172,714.94	10,328,645.53
2014 年 12 月 31 日	3,155,930.59	7,172,714.94	10,328,645.53
本年计提额	7,575,154.68	14,404,693.26	21,979,847.94
2015 年 12 月 31 日	10,731,085.27	21,577,408.20	32,308,493.47
净额			
2014 年 1 月 1 日	-	-	-
2014 年 12 月 31 日	333,375,798.82	477,972,051.83	811,347,850.65
2015 年 12 月 31 日	325,800,644.14	463,567,358.57	789,368,002.71

六、 财务报表项目附注 - 续

6. 固定资产

	运输车辆及设备 人民币元	经营及办公设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>			
2014 年 1 月 1 日	-	18,539.23	18,539.23
本年购置	56,987.00	3,848.00	60,835.00
本年减少额	-	(3,650.04)	(3,650.04)
2014 年 12 月 31 日	56,987.00	18,737.19	75,724.19
本年减少额	-	(4,178.28)	(4,178.28)
2015 年 12 月 31 日	56,987.00	14,558.91	71,545.91
<u>累计折旧</u>			
2014 年 1 月 1 日	-	13,481.43	13,481.43
本年计提额	4,511.44	2,315.22	6,826.66
本年减少额	-	(3,650.04)	(3,650.04)
2014 年 12 月 31 日	4,511.44	12,146.61	16,658.05
本年计提额	6,767.16	1,796.40	8,563.56
本年减少额	-	(3,969.37)	(3,969.37)
2015 年 12 月 31 日	11,278.6	9,973.64	21,252.24
<u>净额</u>			
2014 年 1 月 1 日	-	5,057.80	5,057.80
2014 年 12 月 31 日	52,475.56	6,590.58	59,066.14
2015 年 12 月 31 日	45,708.40	4,585.27	50,293.67

7. 在建工程

项目名称	2014 年 1 月 1 日 人民币元	本期增加额 人民币元	本期完工转入 投资性房地产 人民币元	2014 年 12 月 31 日 及 2015 年 12 月 31 日 人民币元
义乌都市生活超市 购物中心	283,261,203.96	53,270,525.45	(336,531,729.41)	-
其中：资本化 借款费用金额	73,960,585.86	17,168,336.64	(91,128,922.50)	-
减：减值准备	-			-
在建工程净值	283,261,203.96			-

注：2014 年度资本化的借款费用计人民币 17,168,336.64 元，用于确定一般借款费用资本化金额的资本化率为 4.85%；义乌项目主体工程于 2014 年 7 月竣工验收，达到预定可使用状态，转入投资性房地产。

六、 财务报表项目附注 - 续

8. 无形资产

土地使用权
人民币元

预计使用年限 40 年

原值

2014 年 1 月 1 日 528,648,100.00
本年转入投资性房地产 (528,648,100.00)

2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日 -

累计摊销

2014 年 1 月 1 日 35,793,881.77
本年计提额 7,709,451.46
本年转入投资性房地产 (43,503,333.23)

2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日 -

净额

2014 年 1 月 1 日 492,854,218.23

2014 年 12 月 31 日 -

2015 年 12 月 31 日 -

9. 递延所得税资产(负债)

	<u>可抵扣亏损(应纳税暂时性差异)</u>		<u>递延所得税资产(负债)</u>	
	<u>2015 年</u> <u>12 月 31 日</u> 人民币元	<u>2014 年</u> <u>12 月 31 日</u> 人民币元	<u>2015 年</u> <u>12 月 31 日</u> 人民币元	<u>2014 年</u> <u>12 月 31 日</u> 人民币元
可抵扣亏损	-	10,924,666.80	-	2,731,166.70
租金收入直线法摊销 产生的应纳税暂时性差异	-	(9,843,750.00)	-	(2,460,937.50)
合计	-	1,080,916.80	-	270,229.20

六、 财务报表项目附注 - 续

10. 应交税费

<u>税种</u>	<u>2015 年 12 月 31 日</u> 人民币元	<u>2014 年 12 月 31 日</u> 人民币元
所得税	108,812.74	-
营业税	150,000.00	112,500.00
房产税	360,000.00	270,000.00
其他	21,039.57	45,761.63
合计	<u>639,852.31</u>	<u>428,261.63</u>

11. 其他应付款

<u>性质</u>	<u>2015 年 12 月 31 日</u> 人民币元	<u>2014 年 12 月 31 日</u> 人民币元
应付工程款	6,451,374.47	10,603,007.12
预提税金	-	1,742,343.76
保证金	-	442,459.00
合计	<u>6,451,374.47</u>	<u>12,787,809.88</u>

12. 实收资本

本公司注册资本为人民币 830,000,000.00 元，截至各年年末已全部到位。投资人按章程规定的资本投入情况如下：

	<u>2015 年 12 月 31 日</u> 人民币元	<u>2014 年 12 月 31 日</u> 人民币元
百联集团	<u>830,000,000.00</u>	<u>830,000,000.00</u>

本公司 2014 年度注册资本增加人民币 820,000,000.00 元已于 2014 年 8 月 18 日完成工商变更登记。人民币 10,000,000.00 元的投入资本已经浙江至诚会计师事务所义务分所浙至会验义[2011]第 142 号验资报告验证。

六、 财务报表项目附注 - 续

13. 盈余公积

法定盈余公积
人民币元

2014 年度

年初及年末余额

-

2015 年度

年初余额

-

本期计提

117,632.91

年末余额

117,632.91

14. 未分配利润(累计亏损)

2015 年 12 月 31 日 2014 年 12 月 31 日
人民币元 人民币元

年初累计亏损

(810,687.60)

-

加：本年净利润(亏损)

1,988,616.68

(810,687.60)

减：提取法定盈余公积

117,632.91

-

年末未分配利润(累计亏损)

1,060,296.17

(810,687.60)

15. 营业收入

2015 年度
人民币元

2014 年度
人民币元

主营业务收入

34,781,250.00

15,468,750.00

16. 营业成本

2015 年度
人民币元

2014 年度
人民币元

主营业务成本

21,988,411.50

10,335,472.19

六、 财务报表项目附注 - 续

17. 财务费用

	<u>2015 年度</u> 人民币元	<u>2014 年度</u> 人民币元
利息支出	-	17,168,336.64
减：已资本化的利息费用	-	17,168,336.64
减：利息收入	396,416.17	126,278.80
其他	1,948.10	2,391.90
合计	<u>(394,468.07)</u>	<u>(123,886.90)</u>

18. 营业外收入

	<u>2015 年度</u> 人民币元	<u>2014 年度</u> 人民币元
违约金收入	-	400,000.00
补贴收入	1,000,000.00	-
合计	<u>1,000,000.00</u>	<u>400,000.00</u>

19. 营业外支出

	<u>2015 年度</u> 人民币元	<u>2014 年度</u> 人民币元
处置固定资产净损失	208.91	-
个人所得税罚款	1,561.01	-
房产税罚款及滞纳金	1,520,866.00	-
其他	2,660.05	-
合计	<u>1,525,295.97</u>	<u>-</u>

20. 所得税费用

	<u>2015 年度</u> 人民币元	<u>2014 年度</u> 人民币元
当期所得税费用	1,281,363.84	-
递延所得税费用(收益)	270,229.20	(270,229.20)
合计	<u>1,551,593.04</u>	<u>(270,229.20)</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

20. 所得税费用

所得税费用与会计利润(亏损)的调节表如下:

	<u>2015 年度</u> 人民币元	<u>2014 年度</u> 人民币元
会计利润(亏损)	3,540,209.72	(1,080,916.80)
按 25%的税率计算的所得税费用	885,052.43	(270,229.20)
不可抵扣费用的纳税影响	666,540.61	-
所得税费用	<u>1,551,593.04</u>	<u>(270,229.20)</u>

21. 政府补助

	<u>2015 年度</u> 人民币元	<u>2014 年度</u> 人民币元
收到的与收益相关的政府补助 商贸服务业专项资金奖励	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>
计入当期损益的政府补助	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>

22. 现金及现金等价物

	<u>2015 年 12 月 31 日</u> 人民币元	<u>2014 年 12 月 31 日</u> 人民币元
可随时用于支付的银行存款	<u>48,811,290.99</u>	<u>19,578,987.92</u>
现金及现金等价物余额	<u>48,811,290.99</u>	<u>19,578,987.92</u>

六、 财务报表项目附注 - 续

23. 现金流量表补充资料

	2015 年度 人民币元	2014 年度 人民币元
(1) 净利润(亏损)调节为经营活动现金流量		
净利润(亏损)	1,988,616.68	(810,687.60)
加：固定资产折旧	8,563.56	6,826.66
投资性房地产折旧与摊销	21,979,847.94	10,328,645.53
处置固定资产、无形资产		
和其他长期资产的损失	208.91	-
递延所得税资产减少(减增加)	270,229.20	(270,229.20)
经营性应收项目的减少(减增加)	9,912,994.25	(9,472,811.52)
经营性应付项目的增加(减减少)	(1,639,565.82)	2,168,517.36
经营活动产生的现金流量净额	32,520,894.72	1,950,261.23
(2) 现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	48,811,290.99	19,578,987.92
减：现金的年初余额	19,578,987.92	21,965,550.63
现金及现金等价物净增加(减少)额	29,232,303.07	(2,386,562.71)

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方有：

关联方名称	注册地点	主营业务	与公司关系	经济性质或类型
百联集团	中国上海市	商品批发零售	母公司	国有企业

本公司的最终控制方为百联集团。

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

关联方名称	与公司的关系
杭州联华华商集团有限公司(以下简称“杭州联华华商”)	同一最终控股公司

七、 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本公司与上述关联方在报告期内发生了如下重大关联交易：

(a) 其他交易

	2015 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日止期间 人民币元	2014 年度 人民币元
租金收入		
杭州联华华商	34,781,250.00	15,468,750.00
资金借入		
百联集团	-	48,929,200.00
利息支出		
百联集团	-	17,168,336.64

上述交易价格按双方协议价格执行。

(b) 债权债务往来余额

科目	关联公司名称	2015 年 12 月 31 日 人民币元	2014 年 12 月 31 日 人民币元
应收账款	杭州联华华商	-	9,843,750.00

八、 财务报表之批准

本公司的财务报表于 2016 年 3 月 8 日已经本公司管理层批准。

* * *财务报表结束* * *