

杭州理想银泰购物中心有限公司

2016 年 1-5 月

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 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	7-32

审计报告



ZYZH/2016HZAT10121

杭州理想银泰购物中心有限公司:

我们审计了后附的杭州理想银泰购物中心有限公司（以下简称理想银泰购物中心）财务报表，包括 2016 年 5 月 31 日的资产负债表、2016 年 1-5 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，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。

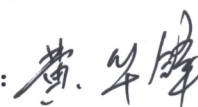
三、审计意见

我们认为，理想银泰购物中心财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了理想银泰购物中心 2016 年 5 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-5 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师： 



中国注册会计师： 



中国 北京

二〇一六年十月二十五日

资产负债表

2016年5月31日

编制单位：杭州理想银泰购物中心有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	257,556,435.99	230,048,799.81
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			
预付款项	五、2	6,134,830.50	207,682.33
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	645,764,527.98	531,850,209.12
存货	五、4	2,349,555,981.65	1,976,899,659.37
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	五、5	142,018,641.19	79,553,016.32
流动资产合计		3,401,030,417.31	2,818,559,366.95
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	五、6	1,137,828.34	1,373,254.34
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	五、7	1,022,194.23	2,098,560.07
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,160,022.57	3,471,814.41
资产总计		3,403,190,439.87	2,822,031,181.36

法定代表人：



主管会计工作负责人

徐永明

会计机构负责人：

徐永明

资产负债表 (续)

2016年5月31日

编制单位: 杭州理想银泰购物中心有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
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			
应付账款	五、8	289,830,432.83	152,309,456.51
预收款项	五、9	1,606,541,047.00	1,137,073,945.00
应付职工薪酬	五、10	1,450.00	1,600.00
应交税费	五、11	21,840,033.02	1,136,973.26
应付利息	五、12	21,703,560.62	
应付股利			
其他应付款	五、13	36,427,399.22	42,796,453.23
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		1,976,343,922.69	1,333,318,428.00
非流动负债:			
长期借款	五、14	1,324,000,000.00	1,375,000,000.00
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			
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		1,324,000,000.00	1,375,000,000.00
负 债 合 计		3,300,343,922.69	2,708,318,428.00
所有者权益:			
实收资本	五、15	200,000,000.00	200,000,000.00
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	五、16	-97,153,482.81	-86,287,246.64
所有者权益合计		102,846,517.19	113,712,753.36
负债和所有者权益总计		3,403,190,439.88	2,822,031,181.36

法定代表人:



主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)

利润表

2016年1-5月

编制单位：杭州理想银泰购物中心有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上年发生额
一、营业收入	五、17	3,864.10	78,900.15
减：营业成本			
营业税金及附加	五、18	54.10	4,064.11
销售费用	五、19	4,803,435.86	15,835,781.05
管理费用	五、20	6,342,320.73	10,411,600.18
财务费用	五、21	-255,868.31	429,731.53
资产减值损失	五、22	5,977.90	828,656.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,892,056.17	-27,430,933.31
加：营业外收入	五、23	25,820.00	751,022.93
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、24		60.44
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,866,236.17	-26,679,970.82
减：所得税费用	五、25		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,866,236.17	-26,679,970.82
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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. 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. 作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产			
六、综合收益总额		-10,866,236.17	-26,679,970.82

法定代表人：



主管会计工作负责人：

徐林

会计机构负责人：

徐林

现金流量表
2016年1-5月

编制单位：杭州理想银泰购物中心有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上年发生额
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		463,415,264.10	808,779,992.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、26.（1）	1,831,864.92	6,627,816.16
经营活动现金流入小计		465,247,129.02	815,407,808.45
购买商品、接受劳务支付的现金		219,279,746.55	368,554,105.64
支付给职工以及为职工支付的现金		5,099,522.71	7,597,035.61
支付的各项税费		42,755,892.56	62,016,880.01
支付其他与经营活动有关的现金	五、26.（2）	119,363,066.55	181,490,229.40
经营活动现金流出小计		386,498,228.37	619,658,250.66
经营活动产生的现金流量净额		78,748,900.65	195,749,557.79
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所收回的现金净额			
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所支付的现金		241,264.47	1,440,471.69
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		241,264.47	1,440,471.69
投资活动产生的现金流量净额		-241,264.47	-1,440,471.69
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			200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	200,000,000.00
偿还债务支付的现金		51,000,000.00	320,000,000.00
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		51,000,000.00	320,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-51,000,000.00	-120,000,000.00
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		27,507,636.18	74,309,086.10
加：期初现金及现金等价物余额		230,048,799.81	155,739,713.71
六、期末现金及现金等价物余额		257,556,435.99	230,048,799.81

法定代表人：



主管会计工作负责人：

徐林

会计机构负责人：

徐林

所有者权益变动表

2016年1-5月

单位：人民币元

编制单位：杭州理想银泰购物中心有限公司

项 目	本期						
	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
一、上年年末余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-86,287,246.64
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-86,287,246.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-10,866,236.17
（一）综合收益总额							-10,866,236.17
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股							
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. 对股东的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
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. 其他							
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取							
2. 本年使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-97,153,482.81
							102,846,517.19

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

杭州理想银泰购物中心有限公司(以下简称本公司),是由理想四维地产集团有限公司、北京银泰置地商业有限公司和杭州乐府投资管理有限公司共同投资,于 2013 年 3 月 18 日经杭州市工商行政管理局余杭分局注册成立的有限责任公司。成立时注册资本 20,000 万元,公司股权结构为理想四维地产集团有限公司出资 7,000 万元,占出资额的 35%,北京银泰置地商业有限公司出资 7,000 万元,占出资额的 35%,杭州乐府投资管理有限公司出资 6,000 万元,占出资额的 30%。

2013 年 03 月 10 日,杭州永信会计师事务所出具“杭永会验(2013)029 号”《验资报告》,对本公司设立时股东出资情况进行验证。截至 2013 年 03 月 18 日,本公司已收到全体股东缴纳的首期注册资本合计人民币 4,000 万元,以货币出资。

2013 年 05 月 07 日,杭州永信会计师事务所出具“杭永会验(2013)063 号”《验资报告》显示 2013 年 05 月 07 日,股东缴纳第二期注册资本人民币 16,000 万元,均以货币出资。

2013 年 06 月 27 日,本公司股东会作出决议,同意杭州乐府投资管理有限公司将其持有的 30%股权转让给上海金元惠理资产管理有限公司,并签订股权转让协议。变更后的股权结构为理想四维地产集团有限公司出资 7,000 万元,占出资额的 35%,北京银泰置地商业有限公司出资 7,000 万元,占出资额的 35%,上海金元惠理资产管理有限公司出资 6000 万元,占出资额的 30%。

2015 年 03 月 06 日,本公司股东会作出决议,同意上海金元惠理资产管理有限公司将其持有 30%的 6,000 万元的股权转让,其中 15%的 3,000 万元的股权转让给北京银泰置地商业有限公司,15%的 3,000 万元的股权转让给理想四维地产集团有限公司。变更后的股权结构为理想四维地产集团有限公司出资 10,000 万元,占出资额的 50%,北京银泰置地商业有限公司出资 10,000 万元,占出资额的 50%。

截至 2016 年 5 月 31 日,本公司股权结构如下:

股东名称	出资额	所占比率(%)
北京银泰置地商业有限公司	100,000,000.00	50.00
理想四维地产集团有限公司	100,000,000.00	50.00
合计	200,000,000.00	100.00

本公司注册资本:200,000,000.00 元;

注册地:杭州市余杭区南苑街道世纪大道 168 号 1 单元 1209-1212 室;

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

法定代表人：王立勇；

统一社会信用代码：91330110063954098L；

营业期限：2013 年 03 月 18 日至 2033 年 03 月 17 日（20 年）；

本公司属于房地产开发企业，经营范围：房地产开发、经营、物业管理、酒店管理、室内外装修、房屋租赁；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。

本公司的分公司杭州理想银泰购物中心有限公司商业管理分公司成立于 2014 年 6 月 20 日，营业期限 2014 年 6 月 20 日至长期，公司负责人：彭增兴。统一社会信用代码：913301103979515083。经营范围是物业管理、酒店管理、室内外装修、房屋出租、建筑材料、百货的批发、零售（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）。公司类型是有限责任公司分公司，注册地址：杭州余杭区临平镇迎宾路 355 号永安大厦 2301-2302。分公司主要负责理想银泰购物中心的商业物业管理。

二、 财务报表的编制基础

1. 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》及相关规定，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 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、 重要会计政策及会计估计

1. 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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

5. 应收款项坏账准备

(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：单项金额 200 万元以上。

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：

账龄分析法组合	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
---------	--

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注
2015年1月1日至2016年5月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	用风险组合分类
无风险组合	根据业务性质, 认定无信用风险, 包括: 押金、保证金、公司内关联方等

2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

a) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

b) 采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
无风险组合	-	-

(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: 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进行单项计提。

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。

6. 存货

本公司存货主要包括房地产开发产品、房地产开发成本及其他等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

存货实行永续盘存制。存货在取得时, 按成本进行初始计量, 包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

中的其他相关费用。房地产项目存货发出时按个别认定法计价,领用或发出除房地产开发存货以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。本公司对于房地产在建开发产品、已完工开发产品等存货,在期末测算房地产存货的总可变现净值,若有确凿证据表明存在减值的,计提存货跌价金额。

7. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过 5000 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等。

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外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	直线法	30	3
2	机器设备	直线法	10	3
3	运输设备	直线法	6	3
4	办公设备	直线法	5	3

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、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. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括装修费和房租费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊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。

9. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

离职后福利主要包括基本养老保险费、医疗保险等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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。

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利,在职工为本公司提供服务的会计期间,将应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本;除上述情形外的其他长期职工福利,在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算,将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

10. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、让渡资产使用权收入,收入确认政策如下:

(1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

- 1) 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案;
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格;
- 3) 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函等);
- 4) 办理了交房手续,或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

(2) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业;收入的金额能够可靠地计量。

11. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注
2015年1月1日至2016年5月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

无

(2) 重要会计估计变更

无

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	预缴税率
所得税	应纳税所得额	预计毛利率 15%，25%税率
增值税	预收款	3%
土地增值税	增值额	普通住宅 2%，非普通住宅 3%
营业税	预收款	5%
城建税	应纳流转税	7%
教育费附加	应纳流转税	3%
地方教育附加	应纳流转税	2%
水利建设基金	预收款	0.1%

注：1) 对具备土地增值税清算条件的项目，按《土地增值税暂行条例》清算缴纳，对不具备土地增值税清算条件的项目，按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税字[2006]21号）及各省市的预缴比例进行预缴。

2) 2016年3月23日财政部和国家税务总局联合发布《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）：经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。在中华人民共和国境内提供服务、无形资产或者不动产的单位和个人为增值税纳税人，应当按照本办法缴纳增值税，不缴纳营业税。本公司按照要求自2016年5月1日起执行财税〔2016〕36号文件。

五、 财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2015年12月31日，“期末”系指2016年5月31日，“本期”系指2016年1月1日至2016年5月31日，“上年”系指2015年1月1日至2015年12月31日，货币单位为人民币元。

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	-	3,490.53
银行存款	100,834,722.83	30,259,228.25
其他货币资金	156,721,713.16	199,786,081.03
合计	257,556,435.99	230,048,799.81
其中: 存放在境外的款项总额		

注: 其他货币资金为预收款监控账户和 POS 机余额, 本公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,134,830.50	100.00	207,682.33	100.00
合计	6,134,830.50	100.00	207,682.33	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
杭州凯达电力建设有限公司	3,802,579.00	1 年以内	61.98
浙江省建筑设计研究院	2,143,690.00	1 年以内	34.94
预付场地租金	123,382.00	1 年以内	2.02
预付装修款	65,179.50	1 年以内	1.06
合计	6,134,830.50	-	100.00

(3) 预付账款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
预付工程款	5,946,269.00	-
预付场地租金	123,382.00	-
预付装修款	65,179.50	207,682.33
合计	6,134,830.50	207,682.33

(4) 预付款项的其他说明

年末预付款项中不含预付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注
2015年1月1日至2016年5月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	645,771,162.47	99.87	6,634.49	-	645,764,527.98
其中: 账龄组合	132,689.82	0.02	6,634.49	5.00	126,055.33
无风险组合	645,638,472.65	99.85	-	-	645,638,472.65
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	828,000.00	0.13	828,000.00	100.00	-
合计	646,599,162.47	100.00	834,634.49	-	645,764,527.98

续:

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	531,850,865.71	99.84	656.59	-	531,850,209.12
其中: 账龄组合	13,131.90	0.00	656.59	5.00	12,475.31
无风险组合	531,837,733.81	99.84	-	-	531,837,733.81
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	828,000.00	0.16	828,000.00	100.00	-
合计	532,678,865.71	100.00	828,656.59	-	531,850,209.12

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注
2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

(2) 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
梦幻银泰城	828,000.00	828,000.00	100.00	预计无法收回
合计	828,000.00	828,000.00	—	—

(3) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	132,689.82	6,634.49	5.00
合计	132,689.82	6,634.49	—

续:

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,131.90	656.59	5.00
合计	13,131.90	656.59	—

(4) 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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	645,638,472.65	-	-

续:

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	531,837,733.81	-	-

(5) 其他方法计提坏账准备的其他应收款明细

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
理想四维地产集团有限公司	340,650,000.00	1 年以内、1-2 年	往来款
北京银泰置地商业有限公司	277,650,000.00	1 年以内、1-2 年	往来款
杭州余杭城市建设集团有限公司	12,139,769.50	1-2 年	房票结算款
杭州临平新城开发建设有限公司	10,000,000.00	2 至 3 年	保证金
杭州余杭城市建设集团有限公司	3,650,000.00	1 年以内、1-2 年	保证金

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
国网浙江杭州市余杭区供电公司	1,270,200.00	1年以内、2至3年、3-4年	保证金
杭州信伦投资管理有限公司	150,000.00	2至3年	保证金
代扣代缴社保及个税	70,955.70	1年以内	
杭州永安房地产开发有限公司	50,000.00	1年以内	租赁保证金
杭州富邦装潢有限公司国际大酒店	5,000.00	1-2年	富邦酒店押金
杭州永好物业管理有限公司	2,347.45	1年以内	办公室物业水电保证金
杭州理想四维物业管理有限公司	200.00	1-2年	公务车蓝牙卡押金
合计	645,638,472.65	—	—

(6) 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
往来款	618,300,000.00	508,300,000.00
保证金	15,122,547.45	11,320,200.00
房票结算款	12,139,769.50	12,139,769.50
代垫费用	1,031,645.52	913,696.21
押金	5,200.00	5,200.00
合计	646,599,162.47	532,678,865.71

(7) 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	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
理想四维地产集团有限公司	往来款	340,650,000.00	1年以内、1-2年	52.75	-
北京银泰置地商业有限公司	往来款	277,650,000.00	1年以内、1-2年	43.00	-
杭州余杭城市建设集团有限公司	房票结算款	12,139,769.50	1-2年	1.88	-
杭州临平新城开发建设有限公司	保证金	10,000,000.00	2-3年	1.55	-
杭州余杭城市建设集团有限公司	保证金	3,650,000.00	1年以内、1-2年	0.57	-
合计	—	644,089,769.50	—	99.74	

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外, 均以人民币元列示)

(8) 其他应收款其他说明

年末其他应收款中含应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项 618,300,000.00 元。

4. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,349,555,981.65	-	2,349,555,981.65	1,976,899,659.37	-	1,976,899,659.37
合计	2,349,555,981.65	-	2,349,555,981.65	1,976,899,659.37	-	1,976,899,659.37

注: 开发成本中杭余出国用【2013】第 103-598 号的土地使用权(账面价值 104,100 万元)为与招商银行签订的 20 亿元固定资产借款协议提供抵押担保。

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
房地产开发	262,466,623.76	48,223,704.16	-	-	310,690,327.92

(3) 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)	期末余额	期初余额
理想银泰一期	2013 年	2016 年	191,055.14	976,338,504.14	827,986,207.74
理想银泰二期	2013 年	2017 年	233,672.46	1,129,489,132.79	957,827,211.75
理想银泰三期	2013 年	2017 年	61,600.95	243,728,344.72	191,086,239.88
合计			486,328.54	2,349,555,981.65	1,976,899,659.37

5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
营业税	76,174,930.14	49,975,429.60
土地增值税	36,133,629.74	22,581,024.78
企业所得税	15,473,318.03	-
城市建设维护税	5,552,542.96	3,498,280.45
增值税	3,147,112.17	-
教育费附加	2,379,661.27	1,499,263.27
地方教育费附加	1,586,440.85	999,509.07

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
水利建设基金	1,571,006.03	999,509.15
合计	142,018,641.19	79,553,016.32

6. 固定资产

项目	运输设备	电子设备	办公家具	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,007,248.76	1,439,761.81	142,205.00	2,589,215.57
2. 本期增加金额	-	7,524.87	13,628.20	21,153.07
(1) 购置	-	7,524.87	13,628.20	21,153.07
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-
4. 2016年5月31日	1,007,248.76	1,447,286.68	155,833.20	2,610,368.64
二、累计折旧				
1. 期初余额	307,417.57	846,310.58	62,233.08	1,215,961.23
2. 本期增加金额	56,504.10	188,690.03	11,384.94	256,579.07
(1) 计提	56,504.10	188,690.03	11,384.94	256,579.07
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-
4. 2016年5月31日	363,921.67	1,035,000.61	73,618.02	1,472,540.30
三、减值准备	-	-	-	-
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4. 2016年5月31日	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1. 期末账面价值	643,327.09	412,286.07	82,215.18	1,137,828.34
2. 期初账面价值	699,831.19	593,451.23	79,971.92	1,373,254.34

7. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
待摊装修费	1,801,878.07	-	779,683.84	-	1,022,194.23
待摊房租费	296,682.00	167,355.67	464,037.67	-	-
合计	2,098,560.07	167,355.67	1,243,721.51	-	1,022,194.23

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注
2015年1月1日至2016年5月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

8. 应付账款

(1) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
暂估款	277,455,570.63	149,124,328.29
应付工程款	12,360,483.10	3,170,749.12
应付设备材料款	14,210.60	14,210.60
其他	168.50	168.50
合计	289,830,432.83	152,309,456.51
其中: 1年以上	32,446.20	18,123.62

(2) 期末无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

9. 预收款项

(1) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
一期预收房款	1,400,029,751.00	970,095,649.00
一期预收商铺款	171,128,296.00	166,978,296.00
一期预收车位款	35,383,000.00	-
合计	1,606,541,047.00	1,137,073,945.00
其中: 账龄在一年以上的预收款项	1,137,073,945.00	319,642,247.00

(2) 商品房预售款明细如下:

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
理想银泰一期	1,606,541,047.00	1,137,073,945.00	2016-9-15	93.77
合计	1,606,541,047.00	1,137,073,945.00	—	—

(3) 账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
王姓自然人	10,873,868.00	未达到交房条件
胡姓自然人	8,749,244.00	未达到交房条件

(4) 预收账款其他说明

年末预收款项中不含预收持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,600.00	9,089,419.29	9,089,569.29	1,450.00
离职后福利-设定提存计划	-	561,540.94	561,540.94	-
合计	1,600.00	9,650,960.23	9,651,110.23	1,450.00

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
职工工资	1,600.00	8,151,219.68	8,151,369.68	1,450.00
职工福利	-	153,439.30	153,439.30	-
医疗保险	-	340,967.41	340,967.41	-
生育保险	-	42,503.68	42,503.68	-
工伤保险	-	22,276.08	22,276.08	-
住房公积金	-	370,975.00	370,975.00	-
工会经费	-	8,038.14	8,038.14	-
合计	1,600.00	9,089,419.29	9,089,569.29	1,450.00

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	506,844.39	506,844.39	-
失业保险费	-	54,696.55	54,696.55	-
合计	-	561,540.94	561,540.94	-

11. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	12,660,929.87	-
土地增值税	3,212,678.64	-
增值税	3,140,443.86	-
营业税	1,323,997.30	-
城市维护建设税	313,007.74	-
地方教育费附加	89,430.23	-
个人所得税	201,723.09	101,685.26
教育费附加	134,145.84	-
水利建设基金	102,308.49	-
土地使用税	431,380.80	1,035,288.00
房产税	95,674.96	-

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
印花税	134,312.20	-
合计	21,840,033.02	1,136,973.26

12. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	21,703,560.62	-
合计	21,703,560.62	-

13. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
销售订金	27,106,481.77	32,607,183.77
投标保证金	5,779,000.00	7,545,000.00
工程履约保证金	1,363,610.00	1,363,610.00
北京银泰置地商业有限公司	1,249,899.20	1,133,452.25
商管履约保证金	800,000.00	-
代扣保险及公积金\其他	72,865.00	41,532.66
存入保证金\其他	51,787.40	51,787.40
工地电费	3,515.55	-
代扣保险及公积金\失业保险	240.30	-
工地电费	-	48,898.65
杭州东信装饰设计有限公司	-	4,988.50
合计	36,427,399.22	42,796,453.23

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
张姓自然人	21,504,729.00	销售订金
浙江快达建设安装工程有限公司	1,075,000.00	工程履约保证金
中国建筑一局(集团)有限公司	800,000.00	投标保证金
浙江永辉超市有限公司	800,000.00	商管履约保证金
浙江快达建设安装工程有限公司	500,000.00	投标保证金
合计	24,679,729.00	-

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 年末金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
张姓自然人	21,504,729.00	2-3 年	销售订金
浙江快达建设安装工程有限公司	1,075,000.00	1-2 年	工程履约保证金
浙江永辉超市有限公司	800,000.00	1 年以内	商管履约保证金
中国建筑一局(集团)有限公司	800,000.00	2-3 年	投标保证金
浙江快达建设安装工程有限公司	500,000.00	2-3 年	投标保证金
合计	24,082,729.00	—	—

(4) 其他应付款说明

年末其他应付款中包含应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项金额为 1,249,899.20 元。

14. 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
长期借款-招商银行	1,324,000,000.00	1,375,000,000.00
合计	1,324,000,000.00	1,375,000,000.00

2014 年 4 月，本公司与招商银行签订 20 亿元的固定资产借款协议，借款期限 3 年，自 2014 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 18 日，提款期自 2014 年 4 月 18 日至 2015 年 5 月 31 日，还款期 30 月，自 2014 年 10 月 18 日至 2017 年 4 月 18 日，借款利率为定价日中国人民银行公布的三年金融机构人民币贷款基准利率上浮 27%，截至 2016 年 5 月 31 日，本公司向招商银行股份有限公司杭州余杭支行贷款 1,324,000,000.00 元。

本公司房地产项目土地使用权于 2014 年 4 月 18 日抵押给招商银行，为 20 亿元借款合同提供抵押担保。

本公司股东北京银泰置地商业有限公司（持股 50%）和理想四维地产集团有限公司（持股 50%）分别以其持有的本公司 50% 股权为 20 亿元借款合同提供质押担保。同时，北京国俊投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、理想四维地产集团有限公司与自然人沈国军、陈立强为该笔借款提供担保保证。

截至 2016 年 5 月 31 日，招商银行签订债权收益转让合同，将债权收益转让给招商证券股份有限公司 6 亿、第一创业证券股份有限公司 3 亿、招商证券资产管理有限公司 2 亿、招商财富资产管理有限公司 1.88 亿元。

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

15. 实收资本

股东	期初余额	本期变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
北京银泰置地商业有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100,000,000.00
理想四维地产集团有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100,000,000.00
合计	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00

16. 未分配利润

项目	本期	上年
上期余额	-86,287,246.64	-59,607,275.82
本期期初余额	-86,287,246.64	-59,607,275.82
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-10,866,236.17	-26,679,970.82
本期余额	-97,153,482.81	-86,287,246.64

17. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	3,864.10	-	78,900.15	-
合计	3,864.10	-	78,900.15	-

(2) 主营业务—按产品分类

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
标书收入	3,864.10	-	78,900.00	-
其他	-	-	0.15	-
合计	3,864.10	-	78,900.15	-

18. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
营业税	-	3,565.01
城市维护建设税	30.51	249.55
教育费附加	13.08	106.95

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
地方教育费附加	8.72	71.30
水利建设基金	1.79	71.30
合计	54.10	4,064.11

19. 销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
销售佣金	1,860,003.00	1,958,801.00
长期待摊费用摊销	935,553.39	1,603,096.54
职工工资	570,292.28	1,646,752.78
营销推广费	522,491.40	1,235,339.52
社会保险费	306,083.74	397,812.54
物业费	229,245.29	852,860.00
能源费	79,173.94	198,843.16
业务招待费	62,985.00	273,890.23
固定资产折旧	62,132.50	148,946.30
住房公积金	56,700.00	142,641.00
广告宣传费	42,854.90	4,201,175.64
网络通讯	23,517.42	52,227.83
职工福利	19,300.00	51,741.60
保安保洁	12,800.00	125,393.00
交通费	12,500.00	22,649.00
办公费	6,254.00	203,893.47
差旅费	1,549.00	16,088.50
租赁费	-	2,383,000.00
咨询顾问费	-	224,460.00
日常销售费用\其他	-	47,968.44
其他	-	21,018.00
维修维护	-	9,430.00
车辆费用	-	7,500.00
会议费	-	6,600.00
辞退福利	-	3,652.50
合计	4,803,435.86	15,835,781.05

20. 管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
工资及津贴	3,544,561.28	4,005,722.96
印花税	466,268.10	319,851.64

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
土地使用税（费）	431,384.40	1,035,291.60
社会保险费	236,555.49	526,146.26
租赁费	227,181.52	583,641.96
固定资产折旧	179,144.38	356,765.33
办公费	168,637.43	583,130.20
长期待摊费用摊销	140,812.46	407,401.83
奖金	129,038.80	175,295.11
住房公积金	118,895.00	214,329.00
业务招待费	108,940.20	461,637.75
职工福利	98,339.30	306,272.60
车辆费用	97,006.35	199,043.66
房产税	95,674.96	-
工会经费	78,303.25	231,882.95
差旅费	52,104.10	129,321.85
交通费	42,500.00	79,021.60
物业费	32,082.11	59,185.59
能源费	30,141.61	80,829.33
网络通讯费	14,063.21	42,323.62
职工薪酬及福利其他	13,199.84	40,032.09
中介服务费用\法律服务费	12,600.00	70,000.00
网络通讯	7,511.13	72,156.41
卫生清洁费	7,344.00	7,245.00
团队建设费	3,422.00	3,588.50
绿化费	1,980.00	3,640.00
中介服务费用\招聘服务费	1,880.00	-
会议费	1,200.00	16,182.00
日常管理费用\其他	818.81	53,002.65
工作餐费	731.00	-
中介服务费用\审计评估费	-	120,000.00
中介服务费用\咨询服务费	-	65,690.00
中介服务费用\其他	-	63,054.75
保险费	-	37,208.55
残疾人就业保障金	-	35,040.00
保安保洁	-	18,007.60
董事会费	-	7,998.10
劳动保护费	-	800.00
其他	-	729.69

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
培训费	-	130.00
合计	6,342,320.73	10,411,600.18

21. 财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息支出	-	-
减: 利息收入	407,801.53	935,044.64
加: 汇兑损失	-	-
手续费	151,373.22	231,557.01
加: 其他支出	560.00	1,133,219.16
合计	-255,868.31	429,731.53

22. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	5,977.90	828,656.59
合计	5,977.90	828,656.59

23. 营业外收入

项目	本期发生额	上年发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	25,820.00	751,022.93	25,820.00
合计	25,820.00	751,022.93	25,820.00

24. 营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	-	60.44	-
合计	-	60.44	-

25. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
当年所得税费用	-	-
递延所得税费用	-	-
合计	-	-

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注
2015年1月1日至2016年5月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
本期利润总额	-10,866,236.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,716,559.04
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	42,976.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,673,582.57
所得税费用	-

26. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
往来款	623,243.39	-
收投标及履约保证金	800,000.00	5,351,391.41
存款利息	407,801.53	935,044.64
其他	820.00	341,380.11
合计	1,831,864.92	6,627,816.16

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
往来款	110,229,294.23	166,538,816.63
管理费用支出	575,739.75	2,506,503.16
营业费用支出	2,837,751.90	10,874,873.00
营业外支出	-	60.44
支付各类暂收款	5,568,347.45	205,200.00
银行手续费	151,933.22	1,364,776.17
合计	119,363,066.55	181,490,229.40

(3) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-10,866,236.17	-26,679,970.82

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年金额
加: 资产减值准备	5,977.90	828,656.59
固定资产折旧	241,276.88	879,856.78
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	1,243,721.51	1,964,372.57
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	-486,903,427.48
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	372,656,322.28	736,402,369.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	355,546,805.24	-30,742,298.88
其他	105,233,677.57	-
经营活动产生的现金流量净额	-	195,749,557.79
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	78,748,900.65	
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	257,556,435.99	230,048,799.81
减: 现金的期初余额	230,048,799.81	155,739,713.71
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	27,507,636.18	74,309,086.10

(4) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	257,556,435.99	230,048,799.81
其中: 库存现金	-	3,490.53
可随时用于支付的银行存款	100,834,722.83	30,259,228.25
可随时用于支付的其他货币资金	156,721,713.16	199,786,081.03
现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	257,556,435.99	230,048,799.81
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

27. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
存货	1,041,000,000.00	土地使用权为长期借款-招商银行作抵押担保
合计	1,041,000,000.00	

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注
2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

(1) 股东

股东	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)
北京银泰置地商业有限公司	北京	房地产	10,000 万	50.00	50.00
理想四维地产集团有限公司	杭州	房地产	15,810 万	50.00	50.00

(2) 股东的注册资本及其变化

控股股东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京银泰置地商业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
理想四维地产集团有限公司	151,800,000.00	-	-	151,800,000.00

(3) 股东的所持股份或权益及其变化:

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	期末余额	年初余额	期末余额	年初余额
北京银泰置地商业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	50.00	50.00
理想四维地产集团有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	50.00	50.00

1. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
杭州理想四维物业管理有限公司	其他关联方

(二) 关联交易

1. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京银泰置地商业有限公司、理想四维地产集团有限公司、北	杭州理想银泰购物中心有限公司	2,000,000,000.00	2014-4-18	2017-4-18	否

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
京国俊投资有限公司、沈国军、陈立强					

(三) 关联方余额

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	理想四维地产集团有限公司	340,650,000.00	-	260,650,000.00	-
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	277,650,000.00	-	247,650,000.00	-
其他应收款	杭州理想四维物业管理有限公司	200.00	-	200.00	-
合计		618,300,200.00	-	508,300,200.00	-

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	1,249,899.20	1,133,452.25
其他应付款	杭州理想四维物业管理有限公司	51,607.40	51,607.40
合计		1,301,506.60	1,185,059.65

七、或有事项

截至 2016 年 5 月 31 日, 本公司尚有以下或有事项:

2016 年 2 月 29 日上海兴田就本公司拖欠设计费事宜向北京仲裁委/北京国际仲裁中心提出仲裁申请, 北京仲裁委员会/北京国际仲裁中心于 2016 年 5 月 23 日受理立案 {仲裁案号: (2016) 京仲案字第 1053 号}, 涉案标的 3, 510, 100. 00 元(其中上海兴田要求本公司支付设计费 3, 030, 900. 00 元及逾期付款违约金 479, 200. 00 元)。

本公司对以按揭方式购房的客户的贷款, 承担连带保证责任, 截至 2016 年 5 月 31 日, 涉及主债权金额 63, 161 万元, 担保期限为自借款合同签署之日起至购房人办理完毕抵押手续之日。

杭州理想银泰购物中心有限公司财务报表附注
2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

八、 承诺事项

截至 2016 年 5 月 31 日, 期后尚有以下大额资本性支出的承诺:

施工合同	合同价	已确认金额	尚未确认的资本性支出
总包合同	1,095,084,910.00	635,149,247.80	459,935,662.20
二标段铝合金门窗、百叶等分包工程	19,685,309.39	16,732,512.98	2,952,796.41
外立面分包工程合同	20,117,883.56	15,088,412.67	5,029,470.89
住宅外立面真石漆工程合同	17,952,683.78	8,976,341.89	8,976,341.89
一标段铝合金门窗、百叶等分包工程	20,196,622.03	17,167,128.73	3,029,493.30
一户一表配电工程	31,298,070.00	9,389,421.00	21,908,649.00
消防工程合同	42,959,824.91	1,288,794.75	41,671,030.16
一期住宅消防工程合同	21,500,000.00	18,275,000.00	3,225,000.00
合计	1,268,795,303.67	722,066,859.82	546,728,443.85

注: 若相关合同约定合同总价可以变更, 以相关方最后结算为准的, 执行合同约定。

九、 资产负债表日后事项

(2016)京仲案字第 1053 号案件进展情况: 北京仲裁委员会/北京国际仲裁中心已于 2016 年 8 月 2 日开庭, 上海兴田在庭上提出可以调解。经沟通, 目前上海兴田提出的调解诉求是支付设计费约 204 万, 另付违约金约 47 万, 双方委托律师尚处在进一步沟通调解过程中。

十、 财务报告批准

本财务报告于 2016 年 10 月 25 日由本公司董事会批准报出。

杭州理想银泰购物中心有限公司

二〇一六年十月二十五日





姓名 董秦川
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-11-5
Date of birth
工作单位 信永中和会计师事务所成都分所
Working unit
身份证号码 510122701105287
Identity card No.

证书编号: 510100243081
No of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2003年 05月 4日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



合格，继续有效一年。
is valid for another year after

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所
(CPA)

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs
年 月 日

信永中和会计师事务所
(信永中和会计师事务所成都分所)

转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
2012年 12月 20日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所
(CPA)

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs
年 月 日

信永中和会计师事务所
(CPA)

转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
2012年 12月 20日



浙江正大会计师事务所有限公司
330726197902191716

姓名 黄华锋
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-02-19
Date of birth
工作单位 浙江正大会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 330726197902191716
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
2013 年 11 月 6 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
2013 年 11 月 6 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



20160101

日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

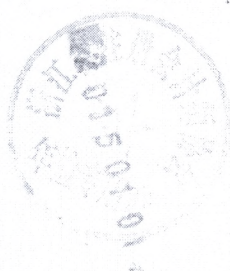
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
2015 年 01 月 01 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
2015 年 01 月 01 日

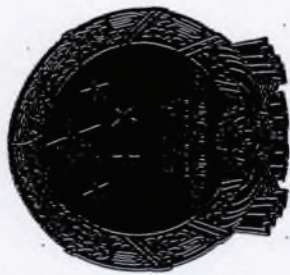
年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
2016 年 01 月 01 日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

叶韶勋

主任会计师：

北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

办公场所：

特殊普通合伙

组织形式：

11010136

会计师事务所编号：

3583.2万元

注册资本(出资额)：

京财会许可[2011]0056号

批准设立文号：

2011-07-07

批准设立日期：



中华人民共和国财政部制

证书序号: 000170

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张克

证书号: 16

发证时间: 二〇一七年十月二十九日

证书有效期至: 二〇一七年十月二十九日





营业执照

(副本)⁽³⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
执行事务合伙人 叶韶勋
成立日期 2012年03月02日
合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 01 月 22 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。