

苍南银泰置业有限公司

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	7-34



信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告



XYZH/2016YCMCS10314

云南城投置业股份有限公司:

我们审计了后附的苍南银泰置业有限公司(以下简称苍南银泰)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苍南银泰管理层的责任,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。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，苍南银泰财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了苍南银泰 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。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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：苍南银泰置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	239,826,244.83	273,526,679.00
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	五、2	3,249,205.11	57,847.26
预付款项	五、3	13,903,677.61	16,127,456.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	五、4	313,009,621.88	471,545,952.88
存货	五、5	773,908,723.14	714,481,523.48
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、6	123,818,584.78	105,554,514.71
流动资产合计		1,467,716,057.34	1,581,293,973.33
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	五、7	1,138,759,000.00	1,187,000,000.00
固定资产	五、8	3,438,340.03	780,711.55
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	五、9	3,300.03	6,355.58
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		1,142,200,640.06	1,187,787,067.13
资产总计		2,609,916,697.40	2,769,081,040.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

2016年5月31日

编制单位: 苍南绿能置业有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	五、11	17,962,920.00	17,962,920.00
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	五、12	107,153,092.95	109,465,731.57
应付账款	五、13	229,261,084.11	357,992,257.50
预收款项	五、14	1,494,020,138.03	1,262,409,965.91
应付职工薪酬	五、15	561,339.84	1,010,740.49
应交税费	五、16	-680,569.38	105,861.09
应付利息	五、17	3,516,532.02	1,543,965.35
应付股利		-	-
其他应付款	五、18	28,569,657.76	48,555,008.70
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、19	478,000,000.00	193,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,358,364,195.32	1,992,046,450.61
非流动负债:			
长期借款	五、20	-	478,000,000.00
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	五、10	56,883,884.67	65,833,171.84
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		56,883,884.67	543,833,171.84
负债合计		2,415,248,079.99	2,535,879,622.45
股东权益:			
实收资本	五、21	100,000,000.00	100,000,000.00
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、22	94,668,617.41	133,201,418.01
股东权益合计		194,668,617.41	233,201,418.01
负债及股东权益总计		2,609,916,697.40	2,769,081,040.46

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

印大

利润表

2016年1-5月

编制单位：苍南县泰隆机械有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	* 本期发生额	上年发生额
一、营业收入	五、23	24,499,028.13	580,838.79
减：营业成本	五、23	8,880,644.60	3,688.00
营业税金及附加	五、24	1,523,148.17	128,110.55
销售费用	五、25	4,735,372.30	10,849,531.01
管理费用	五、26	6,931,201.73	7,396,331.32
财务费用	五、27	1,748,786.64	11,297,847.97
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、28	-48,241,000.00	263,332,687.36
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-47,561,125.31	234,238,017.30
加：营业外收入	五、29	99,592.02	3,360.01
其中：非流动资产处置利得		94,961.27	-
减：营业外支出	五、30	20,554.48	6,020.80
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-47,482,087.77	234,235,356.51
减：所得税费用	五、31	-8,949,287.17	65,833,171.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-38,532,800.60	168,402,184.67
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		-38,532,800.60	168,402,184.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2016年1-5月

编制单位：苍南银泰置业有限公司

单位：元 币种：人民币

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		252,917,842.40	620,213,721.44
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	五、32	220,873,745.93	274,592,079.81
经营活动现金流入小计		473,791,588.33	894,805,801.25
购买商品、接受劳务支付的现金		193,830,853.16	373,986,732.56
支付给职工及为职工支付的现金		7,146,542.61	10,369,944.44
支付的各项税费		21,739,449.62	51,987,291.68
支付的其他与经营活动有关的现金	五、32	73,701,892.68	360,726,346.46
经营活动现金流出小计		296,418,738.06	797,070,315.14
经营活动现金流量净额		177,372,850.26	97,735,486.11
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的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		3,232,150.81	389,018.00
投资所支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		3,232,150.81	389,018.00
投资活动现金流量净额		-3,232,150.81	-389,018.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		-	126,398,557.80
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	126,398,557.80
偿还债务所支付的现金		193,000,000.00	114,435,637.80
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		14,841,133.62	52,455,374.70
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		207,841,133.62	166,891,012.50
筹资活动现金流量净额		-207,841,133.62	-40,492,454.70
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	五、32	-33,700,434.17	56,854,013.41
加：期初现金及现金等价物余额		273,526,679.00	216,672,665.59
六、期末现金及现金等价物余额		239,826,244.83	273,526,679.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印大

王涌达

王涌达

所有者权益变动表

2016年1-5月

单位:元 币种:人民币

项 目	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							131,201,418.01	231,201,418.01
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	100,000,000.00							131,201,418.01	231,201,418.01
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)								38,532,800.00	38,532,800.00
(一)综合收益总额								38,532,800.00	38,532,800.00
(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	100,000,000.00							94,668,617.41	194,668,617.41

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

杨 印大

王康达

所有者权益变动表(续)

2016年1-6月

项		上年金额							单位:元 币种:人民币
项	股本	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							35,200,766.67	64,799,233.33
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	100,000,000.00							35,200,766.67	84,799,233.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)								168,402,184.67	168,402,184.67
(一)综合收益总额								168,402,184.67	168,402,184.67
(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	100,000,000.00							133,201,418.01	233,201,418.01

王甫正

会计机构负责人:

王甫正

主管会计工作负责人:



法定代表人:

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

苍南银泰置业有限公司(以下简称本公司)系由北京银泰置地商业有限公司出资设立,成立于 2013 年 10 月 15 日;法人营业执照注册号为 91330327080562117E,注册资本人民币 10,000.00 万元,法定代表人为杨大勇,注册地址为苍南县灵溪镇站前大道 1 号。

本公司母公司为北京银泰置地商业有限公司,最终控制人为沈国军。

本公司经营范围:房地产开发经营;物业管理;房屋租赁;企业管理咨询;市场调查;经济贸易咨询;会议及展览服务;广告设计、制作、发布;工程项目管理;日用品、化妆品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售;验光;配镜;摄影;照相彩扩;礼服出租;鞋包修理;服装修改;商品信息咨询服务;家电批发、零售、维修;体温表、血压计、医疗器具、家庭用血糖仪分析及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售;场地租赁。

本公司下设一个分公司,苍南银泰置业有限公司商业管理分公司,成立于 2014 年 4 月 24 日,分公司营业执照号码为 913303270990361096;负责人:杨大勇,营业场所:苍南镇灵溪县玉苍路 1088 号。

分公司经营范围:地产开发经营;物业管理;房屋租赁;企业管理咨询;市场调查;经济贸易咨询;会议及展览服务;广告设计、制作、发布;工程项目管理;日用品、化妆品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售;验光;配镜;摄影;照相彩扩;礼服出租;鞋包修理;服装修改;商品信息咨询服务;家电批发、零售、维修;体温表、血压计、医疗器具、家庭用血糖仪分析及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售;场地租赁。

本公司开发的项目名称为苍南银泰城,位于温州市苍南县县城,属高端城市综合体项目。

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。

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(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: 单项金额在 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

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

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、集团内关联方等

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成本及其他等。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体可变现净值，若有确凿证据表明存在减值的，计提存货跌价金额。

7. 投资性房地产

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上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作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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金额计入当期损益。

8. 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 2000 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、电子设备等。

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	30	3	3.23
2	机器设备	10	3	9.70
3	运输设备	6	3	16.17
4	办公设备等	5	3	19.40

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。

9. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上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；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或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加权平均利率计算确定。

10. 无形资产

本公司无形资产按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；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。

无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

11. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

12. 长期待摊费用

本公司的长期待摊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。

13. 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。

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。

14. 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、物业管理费收入,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) 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

15. 政府补助

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年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,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

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

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

17. 租赁

本公司的租赁业务包括经营租赁。

本公司作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

18. 重要会计政策和会计估计变更

本公司报告期内未发生重要会计政策和会计估计变更。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	水电费、物业管理费、广告费收入等	17%、13%、5%
营业税	预收房款及租金收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税-普通住宅	普通住宅预售收入	2%
土地增值税-非普通住宅	非普通住宅预售收入	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城镇土地使用税	土地使用面积	6元/平方米
耕地占用税	耕地占用面积	9元/平方米
房产税	出租租金、房产余值	12%/1.2%

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
地方水利建设基金	营业收入	0.1%

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销售服务、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。本集团按照要求自 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 5 月 31 日, “上年”系指 2015 年 1 月 1 日至 12 月 31 日, 货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	21,877.00	2,000.00
银行存款	121,642,717.09	156,121,532.93
其他货币资金	118,161,650.74	117,403,146.07
合计	239,826,244.83	273,526,679.00
其中: 存放在境外的款项总额	-	-

其他货币资金 118,161,650.74 元为定期存单, 该定期存单作为抵押, 对本公司于 2015 年 4 月 28 日与中信银行股份有限公司温州苍南支行有限公司签订编号为 (2015) 信银温苍保贴字第 000518 号《商业承兑汇票保贴业务合作协议》提供担保。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

(1) 应收账款分类					
种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

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 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,249,205.11	100	-	-	3,249,205.11
其中: 账龄组合			-	-	
无风险组合	3,249,205.11	100	-	-	3,249,205.11
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	3,249,205.11	—	-	—	3,249,205.11

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应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	57,847.26	100	-	-	57,847.26
其中: 账龄组合	57,847.26	100	-	-	57,847.26
无风险组合	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	57,847.26	—	-	—	57,847.26

1) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
租金	2,326,533.50	-	-
物业管理费	478,235.20	-	-
水电费	444,436.41	-	-
合计	3,249,205.11	-	—

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

应收出租商户商铺租金、物业管理费、水电费,由于各商铺入住前缴纳一定比例的保证金,商铺租金无信用风险,未计提坏账。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
大地影院/广东大地影院	132,251.84	1年以内	4.07	-
江南宴遇/李树青	102,602.02	1年以内	3.16	-
温州好又多百货有限公司	82,152.00	1年以内	2.53	-
菲菲羊/葛利明	80,299.64	1年以内	2.47	-
迪卡侬(上海)体育用品有限公司	64,943.84	1年以内	2.00	-
合计	462,249.34	—	14.23	-

3. 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	13,903,677.61	100	16,127,456.00	100
合计	13,903,677.61	100	16,127,456.00	100

(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(%)
浙江屹立装潢工程有限公司	5,860,000.00	1年以内	42.15
西子奥的斯电梯有限公司	3,704,868.00	1年以内	26.65
甬港现代工程有限公司	2,605,085.00	1年以内	18.74
宁波坤元建设有限责任公司	1,436,439.76	1年以内	10.33
北京开特同德机电设备有限公司	98,397.00	1年以内	0.71
合计	13,704,789.76	—	98.57

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 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	3,465,513.99	1.11	-	-	3,465,513.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	309,429,967.89	98.86	-	-	309,429,967.89
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	309,429,967.89	98.86	-	-	309,429,967.89
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	114,140.00	0.04	-	-	114,140.00
合计	313,009,621.88	—	-	—	313,009,621.88

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	63,899,545.94	13.55	-	-	63,899,545.94
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	407,646,406.94	86.45	-	-	407,646,406.94
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	407,646,406.94	86.45	-	-	407,646,406.94
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	471,545,952.88	—	-	—	471,545,952.88

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

1) 期末单项金额重大并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
宁波锦虹建设有限公司	3,465,513.99	-	-	代垫款项
合计	3,465,513.99	-	—	—

2) 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 (%)
关联方往来款	305,237,442.93	-	-
押金及备用金	3,963,996.00	-	-
租金	216,242.00	-	-
社保及其他	12,286.96	-	-
合计	309,429,967.89	-	—

3) 期末单项金额不重大并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
甬港现代工程有限公司	114,140.00	-	-	保证金
合计	114,140.00	-	—	—

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金	3,721,001.00	4,733,900.00
备用金	242,995.00	166,254.00
往来款	305,237,442.93	462,526,252.94
代垫款项	3,465,513.99	3,899,545.94
其他	342,668.96	220,000.00
合计	313,009,621.88	471,545,952.88

(3) 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 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
宁波银泰投资有限公司	往来款	305,235,063.00	0-2 年	97.52	-

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
宁波锦虹建设有限公司	代垫款项	3,465,513.99	0-2年	1.11	-
苍南县发展新型墙体材料办公室	押金	3,221,700.00	1-2年	1.03	-
苍南县发展和改革局	押金	473,400.00	2-3年	0.15	-
苏丽雪	备用金	180,600.00	0-2年	0.06	-
合计	—	312,576,276.99	—	99.86	-

5. 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	757,921,143.85	-	757,921,143.85	700,656,571.81	-	700,656,571.81
开发间接费	15,987,579.29	-	15,987,579.29	13,824,951.67	-	13,824,951.67
合计	773,908,723.14	-	773,908,723.14	714,481,523.48	-	714,481,523.48

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		计提	出售减少	其他减少	
开发成本	75,157,080.00	14,841,133.62	-	44,144,011.93	45,854,201.69

存货中借款费用的其他减少为开发成本转为投资性房地产,同时结转相应的资本化利息。

(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
苍南银泰城	2013年10月	2017年1月	192,531.41	757,921,143.85	700,656,571.81
合计			192,531.41	757,921,143.85	700,656,571.81

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额	性质
待摊费用	211,000.20	282,432.25	装修费、租金

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额	性质
预付税金	123,605,628.66	105,272,082.46	预付营业税等
待抵扣进项	1,955.92	-	增值税
合计	123,818,584.78	105,554,514.71	—

7. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	1,187,000,000.00	1,187,000,000.00
二、本期变动	-48,241,000.00	-48,241,000.00
加: 外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
减: 处置	-	-
其他转出	-	-
加: 公允价值变动	-48,241,000.00	-48,241,000.00
三、期末余额	1,138,759,000.00	1,138,759,000.00

8. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	机器设备	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值	—	—	—	—	—
1. 期初余额		419,880.00	673,757.00	137,666.80	1,231,303.80
2. 本期增加金额	484,846.12	-	2,605,197.89	142,106.80	3,232,150.81
(1) 购置	484,846.12	-	2,605,197.89	142,106.80	3,232,150.81
3. 本期减少金额	-	417,900.00	-	-	417,900.00
(1) 处置或报废	-	417,900.00	-	-	417,900.00
4. 期末余额	484,846.12	1,980.00	3,278,954.89	279,773.60	4,045,554.61
二、累计折旧	—	—	—	—	—
1. 期初余额	-	194,186.24	211,139.62	45,266.39	450,592.25
2. 本期增加金额	8,694.99	33,057.68	328,373.62	12,739.64	382,865.93
(1) 计提	8,694.99	33,057.68	328,373.62	12,739.64	382,865.93
3. 本期减少金额	-	226,243.61	-	-	226,243.61
(1) 处置或报废	-	226,243.61	-	-	226,243.61
4. 期末余额	8,694.99	1,000.31	539,513.24	58,006.03	607,214.58
三、减值准备	—	—	—	—	—

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	机器设备	运输工具	电子设备	其他	合计
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. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值	—	—	—	—	—
1. 期末账面价值	476,151.13	979.69	2,739,441.65	221,767.57	3,438,340.03
2. 期初账面价值	-	225,693.76	462,617.38	92,400.41	780,711.55

(2) 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(3) 本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

9. 无形资产

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值	—	—	—
1. 期初余额	-	22,000.00	22,000.00
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 购置	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	22,000.00	22,000.00
二、累计摊销	—	—	—
1. 期初余额	-	15,644.42	15,644.42
2. 本期增加金额	-	3,055.55	3,055.55
(1) 计提	-	3,055.55	3,055.55
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	18,699.97	18,699.97
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	-	-	-

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	土地使用权	计算机软件	合计
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值	—	—	—
1. 期末账面价值	-	3,300.03	3,300.03
2. 期初账面价值	-	6,355.58	6,355.58

10. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量的投资性房地产	227,535,538.66	56,883,884.67	263,332,687.36	65,833,171.84
合计	227,535,538.66	56,883,884.67	263,332,687.36	65,833,171.84

11. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	17,962,920.00	17,962,920.00
合计	17,962,920.00	17,962,920.00

本公司与中信银行股份有限公司温州苍南支行签订结构性存款协议, 本公司在中信银行存有定期存款共计 1.29 亿元, 其中 1.1 亿元系半年期的定期存款, 剩余 1,900.00 万元系一年期的定期存款。本公司向上海招财宝金融信息服务有限公司 (招财宝平台) 借入资金, 协议约定本公司以在中信银行股份有限公司温州苍南支行的 1.29 亿定期存单作为质押, 同时上海招财宝金融信息服务有限公司委托中信银行代为保管本公司的定期存单, 并向中信银行支付服务费。截止期末, 上述借款剩余 17,962,920.00 元未偿还。

(2) 截止报告日, 本公司不存在已逾期未偿还的短期借款。

12. 应付票据

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	28,758,148.00	8,000,000.00
商业承兑汇票	78,394,944.95	101,465,731.57
合计	107,153,092.95	109,465,731.57

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

期末不存在已到期未支付的应付票据。

13. 应付账款

(1) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付设备款	10,046,601.70	20,204,053.20
应付工程款	216,190,751.04	335,202,688.30
应付材料款	1,337,850.00	35,000.00
应付服务费	1,599,137.50	2,550,516.00
应付其他	86,743.87	-
合计	229,261,084.11	357,992,257.50
其中:账龄在一年以上的应付账款	508,705.50	787,645.80

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海克而瑞信息技术有限公司	50,000.00	票未到
上海民防建筑研究设计有限公司	231,975.00	票未到
浙江华展工程研究设计院有限公司	186,000.00	票未到
浙江天然建筑设计有限公司温州市政分公司	38,000.00	票未到
合计	505,975.00	—

14. 预收款项

(1) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
商品房预售款	1,486,909,215.66	1,258,134,479.00
物业租金	4,861,045.99	1,283,821.00
物业费	2,249,876.38	2,991,665.91
合计	1,494,020,138.03	1,262,409,965.91
其中:账龄在一年以上的预收款项	698,672,302.00	642,719,236.00

15. 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	943,813.56	6,095,042.96	6,487,598.96	551,257.56
离职后福利-设定提存计划	66,926.93	402,752.23	459,596.88	10,082.28

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	1,010,740.49	6,497,795.19	6,947,195.84	561,339.84

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	908,626.00	4,802,770.12	5,154,842.26	556,553.86
职工福利费	-	781,305.07	781,305.07	-
社会保险费	38,114.26	308,083.47	351,984.33	-5,786.60
其中: 医疗保险费	28,923.10	237,476.57	272,186.27	-5,786.60
工伤保险费	6,123.00	50,935.16	57,058.16	-
生育保险费	3,068.16	19,671.74	22,739.90	-
住房公积金	-2,926.70	190,674.30	187,257.30	490.30
工会经费和职工教育经费	-	12,210.00	12,210.00	-
合计	943,813.56	6,095,042.96	6,487,598.96	551,257.56

(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	60,922.00	364,883.97	416,013.51	9,792.46
失业保险费	6,004.93	37,868.26	43,583.37	289.82
合计	66,926.93	402,752.23	459,596.88	10,082.28

16. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	-681,192.06	-
营业税	-	89,058.34
城市维护建设税	-	4,452.92
个人所得税	-34,963.08	6,115.74
教育费附加	-	2,165.23
地方教育费附加	-	2,287.69
其他	35,585.76	1,781.17
合计	-680,569.38	105,861.09

17. 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	3,483,600.00	1,511,033.33
短期借款应付利息	32,932.02	32,932.02
合计	3,516,532.02	1,543,965.35

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

截止报告日, 本公司不存在已逾期未支付的利息。

18. 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
押金及保证金	24,351,727.26	23,700,493.01
服务费及其他	4,217,930.50	24,854,515.69
合计	28,569,657.76	48,555,008.70
其中: 账龄超过一年的其他应付款	2,949,243.21	8,002,820.71

(2) 账龄超过 1 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
宁波恒升电气有限公司	460,000.00	尚处于质保期
温州矿山井巷工程有限公司	128,000.00	尚处于质保期
富顺光电科技股份有限公司	100,000.00	投标保证金
凯泰阀门(集团)有限公司	200,000.00	投标保证金
深圳市建艺装饰集团有限公司	100,000.00	投标保证金
合计	988,000.00	—

19. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	478,000,000.00	193,000,000.00
合计	478,000,000.00	193,000,000.00

20. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	—	478,000,000.00
合计	—	478,000,000.00

本公司于 2014 年与中信银行股份有限公司温州苍南支行签订了三笔固定资产借款合同, 合同编号分别为【(2014)信银温苍固贷字第 000355 号】、【(2014)信银温苍固贷字第 000375 号】、【(2014)信银温苍固贷字第 000390 号】。贷款总金额为 3 亿元人民币, 贷款期限截至 2016 年 8 月 27 日, 贷款合同约定利率为 7.38%。以公司拥有的苍南县城中心区 36-1 地块土地使用权(土地证编号: 苍国用(2013)第 001-6145 号)作抵押, 并由中国银泰投资有限公司提供保证担保。公司已偿还 1,200.00 万元, 剩余借款金额为 2.88 亿元。

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司于 2014 年与中信银行股份有限公司温州苍南支行签订了额度为 7.38 亿元的《综合授信合同》，授信期限为 2014 年 2 月 26 日至 2017 年 1 月 30 日，同时与中信银行股份有限公司温州苍南支行签订了编号为（2014）信银苍最抵字第 900024 号的《最高额抵押合同》，最高抵押额 155,080,000.00 元，以苍南县城中心区 36-1 地块作为抵押。

本公司与泰康资产管理有限责任公司签订《泰康-中信银泰苍南综合体不动产债权投资计划投资合同》，借入 3.8 亿元人民币，利率为 7.5%。以公司拥有的苍南县城 36-1 地块综合体项目（土地证编号：苍国用（2013）第 001-6145 号）中的商业部分土地使用权作抵押，并由中信银行温州苍南支行提供连带责任保证担保。本公司与中信银行温州苍南支行向泰康资产管理有限责任公司出具借款保函一份，保函金额为 4 亿元整，保函期限为 2014 年 9 月 22 日至 2016 年 9 月 22 日，公司按照年费率 2.5%向中信银行温州苍南支行支付保函费用。公司已于 2016 年 3 月偿还 1.9 亿元，剩余借款金额为 1.9 亿元。

21. 实收资本

股东名称	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
合计	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00

本公司股东于 2013 年 10 月 14 日出资 10,000.00 万元设立本公司，已经苍南立业会计师事务所出具“苍立会验字（2013）第 21283 号”《验资报告》予以审验确认。

22. 未分配利润

项目	本期	上年
上期期末余额	133,201,418.01	-35,200,766.67
加：期初未分配利润调整数	-	-
本期期初余额	133,201,418.01	-35,200,766.67
加：本期净利润	-38,532,800.60	168,402,184.67
本期期末余额	94,668,617.41	133,201,418.01

23. 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	8,727,218.63	3,232,201.42	18,222.39	2,500.00
其他业务	15,771,809.50	5,648,443.18	562,616.40	1,188.00
合计	24,499,028.13	8,880,644.60	580,838.79	3,688.00

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(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
物业管理业务	8,727,218.63	3,232,201.42	18,222.39	2,500.00
合计	8,727,218.63	3,232,201.42	18,222.39	2,500.00

24. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
营业税	799,529.78	114,384.42
城市维护建设税	50,685.47	5,719.22
教育费附加	30,411.28	3,431.53
地方教育费附加	20,634.17	2,287.69
其他	621,887.47	2,287.69
合计	1,523,148.17	128,110.55

25. 销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
销售服务费	2,049,094.06	2,371,797.10
职工薪酬	1,382,344.91	3,297,235.18
广告宣传费	987,731.85	3,038,119.50
折旧费	41,674.91	79,900.23
办公费	13,846.50	78,448.70
差旅费	8,890.50	25,412.00
其他	251,789.57	1,958,618.30
合计	4,735,372.30	10,849,531.01

26. 管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	3,670,939.54	4,299,192.00
费用税	1,502,253.16	594,878.87
业务招待费	465,842.82	745,004.61
折旧费	294,718.94	43,537.44
低值易耗品摊销	220,928.97	133,152.50
差旅费	110,896.30	176,971.20
办公费	70,189.53	250,711.74
聘请中介机构费	25,500.00	105,200.00

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额
保险费	-	213,213.11
会议费	3,300.00	47,166.04
长期待摊费用摊销	1,222.22	611.11
修理费	473.77	18,947.20
其他	564,936.48	767,745.50
合计	6,931,201.73	7,396,331.32

27. 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	1,036,051.18	2,455,793.28
加: 手续费	554,743.38	397,827.10
加: 其他支出	2,230,094.44	13,355,814.15
合计	1,748,786.64	11,297,847.97

28. 公允价值变动收益/损失

项目	本期发生额	上年发生额
采用公允价值计量的投资性房地产	-48,241,000.00	263,332,687.36
合计	-48,241,000.00	263,332,687.36

29. 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
非流动资产处置利得	94,961.27	-	94,961.27
其中: 固定资产处置利得	94,961.27	-	94,961.27
违约赔偿收入	1,810.94	3,000.00	1,810.94
其他	2,819.81	360.01	2,819.81
合计	99,592.02	3,360.01	99,592.02

30. 营业外支出

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
非流动资产处置损失	-	-	-
其中: 固定资产处置损失	-	-	-
违约金、赔偿金	554.48	43.73	554.48
其他	20,000.00	5,977.07	20,000.00

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年发生额	计入本期非经常性损益的金额
合计	20,554.48	6,020.80	20,554.48

31. 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	-8,949,287.17	65,833,171.84
合计	-8,949,287.17	65,833,171.84

(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	-47,482,087.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	-11,870,521.94
子公司适用不同税率的影响	-
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	2,921,234.77
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	-
所得税费用	-8,949,287.17

32. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

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
收到往来资金	193,983,305.70	210,450,000.00
收到保证金等	25,852,578.11	61,683,286.53
银行利息收入	1,036,051.18	2,455,793.28
其他	1,810.94	3,000.00
合计	220,873,745.93	274,592,079.81

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

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
支付往来资金	33,633,348.32	310,336,309.94
支付各类暂收款	34,949,645.62	39,872,790.33
管理费用支出	1,241,138.90	2,661,054.54
营业费用支出	3,302,461.98	7,446,983.60
银行手续费	554,743.38	403,187.25
营业外支出	20,554.48	6,020.80
合计	73,701,892.68	360,726,346.46

(2) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	-38,532,800.60	168,402,184.67
加: 资产减值准备	-	-
固定资产折旧	392,566.95	277,301.63
无形资产摊销	3,055.55	7,333.32
长期待摊费用摊销	-	356,291.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)	-94,961.27	-
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	-	-
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	48,241,000.00	-263,332,687.36
财务费用(收益以“-”填列)	-	-
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-	-
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-8,949,287.17	65,833,171.84
存货的减少(增加以“-”填列)	-59,427,199.65	181,796,531.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	143,235,165.10	-93,012,692.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	92,505,311.35	37,408,052.15
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	177,372,850.26	97,735,486.11
2. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的期末余额	239,826,244.83	273,526,679.00
减: 现金的期初余额	273,526,679.00	216,672,665.59
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	-33,700,434.17	56,854,013.41

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	239,826,244.83	273,526,679.00
其中:库存现金	21,877.00	2,000.00
可随时用于支付的银行存款	121,642,717.09	156,121,532.93
其他货币资金	118,161,650.74	117,403,146.07
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	239,826,244.83	273,526,679.00
其中:使用受限制的现金和现金等价物		

33. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	118,161,650.74	为商业承兑汇票提供担保
投资性房地产	1,138,759,000.00	为金融机构借款提供担保

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 本公司最终控制人为沈国军。

(2) 股东(单位:万元)

控股股东及最终控制方名称	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	北京市	房地产开发	10,000.00	100	100

(3) 控股股东的注册资本及其变化(单位:万元)

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	10,000.00	-	-	10,000.00

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

(4) 控股股东的所持股份或权益及其变化 (单位: 万元)

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	10,000.00	100	100

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
宁波银泰投资有限公司	同一最终控制人
慈溪银泰置业有限公司	同一最终控制人
平阳银泰置业有限公司商业管理分公司	同一最终控制人
宁波亿佰贸易有限公司	关键管理人员控制的公司

(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
中国银泰投资有限公司	本公司	10,000.00	2014-2-27	2016-8-27	否
中国银泰投资有限公司	本公司	10,000.00	2014-4-9	2016-8-27	否
中国银泰投资有限公司	本公司	10,000.00	2014 年	2016-8-27	否

2. 重要管理人员薪酬

本公司按地区由宁波银泰投资有限公司管理, 管理人员的薪酬由宁波银泰投资有限公司发放。

(三) 关联方往来余额

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					
	宁波银泰投资有限公司	305,235,063.00	-	402,235,063.00	-
	平阳银泰置业有限公司商业管理分公司	-	-	288,809.94	-
	慈溪银泰置业有限公司	2,380.00	-	2,380.00	-
	宁波亿佰贸易有限公司	-	-	60,000,000.00	-

苍南银泰置业有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年5月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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	宁波银泰投资有限公司	1,859.00	1,859.00

七、或有事项

本公司无需要披露的重大或有事项。

八、承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

本公司2014年与泰康资产管理有限公司签订的《泰康-中信银泰苍南综合体不动产债权投资计划投资合同》,约定于2016年9月21日偿还借款19,000.00万元。本公司已于2016年9月21日偿还全部借款,为筹措该款项质押的苍南县城中心区域36-1地块(苍国用(2013)第001-6145号)商业部分全部解押,同时公司取得了苍南县住房和城乡建设局核发的“温房权证苍南县字第00337671号”房屋产权证。

除存在上述事项外,本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

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。



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.

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 04日
Date of Issuance



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.

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

信永中和会计师事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所
(特殊普通合伙)成都分所
CPAs

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
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所
CPAs

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



梁建勋

男

1973年02月12日

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)银川分所

640202197302120038

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 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.

证书编号: 640100020030
No. of Certificate

批准注册协会: 宁夏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 07 月 18 日
Date of Issuance

换证日期: 2012年08月23日



2016 年 4 月 19 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

名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 叶韶勋

办公场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010136

注册资本(出资额): 3583.2万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0056号

批准设立日期: 2011-07-07



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

编号: 101762056



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。