

兰州民百（集团）股份有限公司
备考审阅报告

目 录

一、审阅报告	第 1 页
二、备考合并财务报表	第 2—3 页
（一）备考合并资产负债表	第 2 页
（二）备考合并利润表	第 3 页
三、备考合并财务报表附注	第 4—52 页



天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

审 阅 报 告

天健审〔2017〕455号

兰州民百（集团）股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的兰州民百（集团）股份有限公司（以下简称兰州民百公司）按照备考合并财务报表附注三所述编制基础编制的备考合并财务报表，包括2015年12月31日和2016年12月31日的备考合并资产负债表，2015年度和2016年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。备考合并财务报表的编制是兰州民百公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问兰州民百公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信兰州民百公司备考合并财务报表没有按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

我们提醒报表使用者关注备考合并财务报表附注三对编制基础的说明。本报告仅供备考合并财务报表附注二所述资产重组事项之用，不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审阅意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年三月一日

备考合并资产负债表

编制单位：兰州民百(集团)股份有限公司

会合01表

单位：人民币元

资产	注释	2016年12月31日	2015年12月31日	负债和所有者权益	注释	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		591,511,281.32	583,434,296.19	短期借款	16	250,000,000.00	601,694,800.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	2	2,223,104.02	4,549,651.61	应付票据			
预付款项	3	342,318.52	495,774.13	应付账款	17	204,114,710.13	94,821,076.49
应收保费				预收款项	18	465,749,290.92	272,452,326.76
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	19	22,703,776.39	21,656,712.69
应收股利	4		94,500,000.00	应交税费	20	50,533,229.70	41,312,810.18
其他应收款	5	23,277,444.86	1,022,850,362.85	应付利息	21	2,965,673.96	5,295,225.89
买入返售金融资产				应付股利	22	269,793.04	269,793.04
存货	6	1,027,982,028.71	614,275,629.07	其他应付款	23	641,563,034.21	700,870,863.00
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	7	15,999,919.02	7,230,688.18	代理买卖证券款			
流动资产合计		1,661,336,096.45	2,327,336,402.03	代理承销证券款			
非流动资产：				划分为持有待售的负债			
发放委托贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	24	116,350,000.00	264,340,000.00
可供出售金融资产	8	116,132,120.00	116,132,120.00	其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		1,754,249,508.35	2,002,713,608.05
长期应收款				非流动负债：			
长期股权投资				长期借款	25	1,229,980,000.00	1,770,670,000.00
投资性房地产	9	2,552,177,765.67	2,663,681,554.83	应付债券			
固定资产	10	339,945,327.44	344,365,533.79	其中：优先股			
在建工程	11		8,786,395.71	永续债			
工程物资				长期应付款			
固定资产清理				长期应付职工薪酬			
生产性生物资产				专项应付款	26	2,000,000.00	2,000,000.00
油气资产				预计负债			
无形资产	12	877,889.09	823,446.90	递延收益			
开发支出				递延所得税负债			
商誉				其他非流动负债			
长期待摊费用	13	26,872,902.58	22,944,526.16	非流动负债合计		1,231,980,000.00	1,772,670,000.00
递延所得税资产	14	861,748.71	1,489,554.29	负债合计		2,986,229,508.35	3,775,383,608.05
其他非流动资产	15	209,052.01	140,000.00	所有者权益：			
非流动资产合计		3,037,076,805.50	3,158,363,131.68	归属于母公司所有者权益	27	1,712,183,393.60	1,710,315,925.66
资产总计		4,698,412,901.95	5,485,699,533.71	少数股东权益			
				所有者权益合计		1,712,183,393.60	1,710,315,925.66
				负债和所有者权益总计		4,698,412,901.95	5,485,699,533.71

法定代表人：

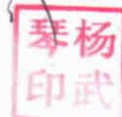
主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



张宏

杨武



高潜



备考合并利润表

编制单位：兰州民百（集团）股份有限公司

会合02表

单位：人民币元

项 目	注释号	2016年度	2015年度
一、营业总收入		1,369,605,335.48	1,458,355,992.90
其中：营业收入	1	1,369,605,335.48	1,458,355,992.90
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,181,198,579.10	1,297,376,624.38
其中：营业成本	1	891,058,841.99	958,357,375.62
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	50,561,705.95	61,978,364.99
销售费用	3	62,987,918.76	70,661,344.26
管理费用	4	86,793,983.20	85,046,244.12
财务费用	5	87,978,189.56	119,658,789.82
资产减值损失	6	1,817,939.64	1,674,505.57
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）	7		955,750.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		188,406,756.38	161,935,118.52
加：营业外收入	8	4,401,723.71	3,693,000.80
其中：非流动资产处置利得		6,074.32	1,526,243.11
减：营业外支出	9	7,440,368.15	3,472,021.38
其中：非流动资产处置损失		7,064,165.62	3,140,540.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		185,368,111.94	162,156,097.94
减：所得税费用	10	53,500,644.00	47,092,557.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		131,867,467.94	115,063,540.39
归属于母公司所有者的净利润		131,867,467.94	115,063,540.39
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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导致的变动			
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所享有的份额			
（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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		131,867,467.94	115,063,540.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		131,867,467.94	115,063,540.39
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.17	0.15
（二）稀释每股收益（元/股）		0.17	0.15

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



张宏

杨武

杨武



兰州民百（集团）股份有限公司

备考合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

兰州民百（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经兰州市人民政府兰政发〔1992〕第 60 号文批准，在原兰州民主西路百货大楼整体改制的基础上，由原兰州民主西路百货大楼、兰州第三产业集团公司和南京呈元建筑装饰有限公司等三家发起人发起，以定向募集方式设立的股份有限公司，于 1992 年 8 月 9 日在甘肃省工商行政管理局登记注册，总部位于甘肃省兰州市。公司现持有统一社会信用代码为 91620000224336881T 的营业执照，注册资本 368,867,627.00 元，股份总数 368,867,627 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 669,040 股，无限售条件的流通股份 368,198,587 股。公司股票已于 1996 年 8 月 2 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属商场百货行业。经营范围：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；保健食品零售；医疗器械零售；卷烟、雪茄烟零售；图书、报刊、音像制品零售；道路普通货物运输。日用百货、五金交电、化工产品（不含危险品）、黄金饰品、建筑装饰材料的批发零售、彩色扩印、儿童娱乐、进出口业务；电子计算机技术开发服务、培训；家电维修、售后服务；商品包装与贮藏；新材料、高新电子产品的研制开发；房屋租赁、场地租赁、汽车租赁（不含融资租赁）。餐饮、宾馆住宿、酒类零售（仅限分公司凭有效许可证经营）。广告设计、制作、发布。

本公司将兰州民百置业有限公司（以下简称民百置业）、兰州红楼房地产开发有限公司（以下简称红楼房地产）、南京环北市场管理服务有限公司（以下简称南京环北）、杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称杭州环北）、上海永菱房产发展有限公司（以下简称上海永菱）、上海乾鹏置业有限公司（以下简称上海乾鹏）和上海福都小商品市场经营管理有限公司（以下简称上海福都）等七家子公司纳入本备考合并财务报表范围，详见本备考合并财务报表附注“在其他主体中的权益”之说明。

二、重大资产重组方案及交易标的相关情况

（一）重大资产重组方案

1. 发行股份及支付现金购买资产

根据公司第八届董事会第五次会议决议，并经公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过，公司拟以发行股份及支付现金相结合的方式购买控股股东红楼集团有限公司（以下简称红楼集团）、实际控制人朱宝良以及洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明所持有的杭州环北 100%股权。

根据各方签署的《发行股份购买资产协议》，本次交易价格参考中联资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中联评报字〔2016〕第 1439 号）的评估结果，经交易各方协商确定。杭州环北 100%股权的交易对价为 299,719.35 万元，其中股份对价为 260,763.33 万元，现金对价为 38,956.02 万元。

本次发行股份的底价为 7.29 元/股，系根据公司本次重大资产重组的首次董事会决议公告日（定价基准日）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%确定。

2. 发行股份募集配套资金

公司拟以询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 40,856.02 万元且不超过本次拟注入资产交易价格的 100%。本次发行股份的底价为 7.29 元/股，系根据公司本次重大资产重组的首次董事会决议公告日（定价基准日）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%确定。

2017 年 1 月 12 日，根据中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会 2017 年第 3 次会议审核通过，上述以非公开发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获无条件通过，尚需经中国证券监督管理委员会核准，相关手续尚在办理之中。

（二）交易标的相关情况

杭州环北系由红楼集团、自然人洪一丹共同出资组建，于 2006 年 8 月 25 日在杭州市工商行政管理局下城分局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91330103790934034H 的营业执照，注册资本 40,000 万元。

杭州环北属租赁行业。主要经营活动为专业批发市场的经营与管理。

杭州环北将上海永菱、上海乾鹏和上海福都等三家子公司纳入合并财务报表范围，详见本备考合并财务报表附注“在其他主体中的权益”之说明。

三、备考合并财务报表的编制基础

(一) 本备考合并财务报表根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定编制，仅供本公司实施本备考合并财务报表附注二所述重大资产重组事项使用。

(二) 除下述事项外，本公司编制备考合并财务报表时采用的会计政策符合企业会计准则的相关规定，并以持续经营为编制基础。本备考合并财务报表真实、完整的反映了本公司 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的备考合并财务状况，以及 2015 年度和 2016 年度的备考合并经营成果。

1. 本备考合并财务报表假设本备考合并财务报表附注二所述重大资产重组事项已于本备考合并财务报表最早期初（2015 年 1 月 1 日）实施完成，即上述重大资产重组交易完成后的架构在 2015 年 1 月 1 日已经存在。

2. 本备考合并财务报表系以业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的本公司 2015 年度、2016 年度的财务报表和业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的杭州环北 2015 年度、2016 年度的备考财务报表为基础，按以下方法编制。

(1) 购买成本

由于本公司与杭州环北同受实际控制人朱宝良控制，本公司在编制备考合并财务报表时，按照《企业会计准则—企业合并》中有关同一控制下企业合并的处理原则进行账务处理，按对杭州环北享有的账面权益 429,391,376.86 元作为备考合并财务报表的合并成本，并相应确认为归属于母公司所有者权益，对合并成本与发行股份面值总额（按照交易对价 299,719.35 万元除以本次发行底价 7.29 元/股确定，募集配套资金超过现金对价的部分不予计算）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 杭州环北的各项资产、负债在假设购买日（2015 年 1 月 1 日）的初始计量

对于按照公允价值进行后续计量的各项资产、负债，按照 2015 年 1 月 1 日的公允价值确定。

对于按照历史成本进行后续计量的各项资产和负债，由于杭州环北在此次重大资产重组前后均受朱宝良控制，故该项合并为同一控制下的企业合并。对杭州环北母公司的各项资产、负债均以原账面价值计量；对杭州环北子公司上海永菱、上海乾鹏个别财务报表未予确认，但在杭州环北备考合并财务报表中确认的各项资产和负债，本备考合并财务报表以红楼集团

2009 年 8 月收购上海乾鹏、2010 年 1 月收购上海永菱的收购价为基础调整确定 2015 年 1 月 1 日上海永菱、上海乾鹏各项可辨认资产、负债的公允价值；并以此为基础在备考合并财务报表中根据本附注四所述的会计政策和会计估计进行后续计量。对于 2015 年 1 月 1 日存在而于重组交易日已不存在的资产和负债按照账面价值进行备考。

(3) 权益项目列示

鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

(4) 鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露母公司个别财务信息。

(5) 由本次重大资产重组交易而产生的费用、税收等影响未在备考合并财务报表中反映。

四、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本备考合并财务报表所载财务信息的会计期间为 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

(二) 营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表

中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定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。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）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，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：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债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，计入公允价值变动收益；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收益。（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。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）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；

（2）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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其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检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 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；
- ③ 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进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，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减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投

资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）或占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

1) 本公司

确定组合的依据	
合并范围内关联方组合	合并范围内关联方的应收款项具有类似信用风险特征
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
合并范围内关联方组合	单独进行减值测试，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
账龄分析法组合	账龄分析法

2) 杭州环北

确定组合的依据	
关联方组合	关联方的应收款项具有类似信用风险特征
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	单独进行减值测试，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
账龄分析法组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

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, 以下同)	不计提	不计提
1-2 年	1	1
2-3 年	5	5
3-4 年	15	15
4-5 年	30	30
5 年以上	50	50

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 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

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 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。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发公司和非房地产开发公司分类。房地产开发公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料、库存设备和低值易耗品等, 在开发过程中的开发成本, 以及在提供劳务过程中耗用的材料、物料等; 非房地产开发公司存货包括在日常活动中持有以备出售的商品或在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时, 开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的, 在公共配套设施完工决算后, 按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本; 如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的, 则先由有关开发产品预提公共配套设施费, 待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的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

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十一) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制

方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

1) 在个别财务报表中,按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把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,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权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,确认为金融资产,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或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（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中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。

(十二) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 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，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	5-45	0-10	2.11-20
通用设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19
专用设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67

运输工具	年限平均法	4-8	5	11.875-23.75
其他设备	年限平均法	3-15	5	6.333-31.67

(十四) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者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，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40
车位使用权	45
软件	5

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3. 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。内部研究开发项目开发阶段的支出，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。

（十七）部分长期资产减值

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长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果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。

（十九）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：(1) 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；(2) 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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项

目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十一）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（二十二）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十三）收入

1. 收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

(1) 商场销售商品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同或购物发票约定将商品交付给购货方，且商品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品相关的成本能够可靠地计量。

(2) 开发产品收入确认需满足以下条件：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，且开发产品销售收入金额已确定，已经收回款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，开发产品相关的成本能够可靠地计量。

(3) 物业管理收入确认需满足以下条件：在物业管理服务已经提供，且物业管理收入金额已确定，已经收回物业管理费或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，物业管理相关的成本能够可靠地计量。

(4) 餐饮、客房服务收入确认需满足以下条件：在餐饮、客房服务已经提供，且餐饮、客房服务收入金额已确定，已经收回服务款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，餐饮、客房服务相关的成本能够可靠地计量。

(5) 市场铺位出租收入确认需满足以下条件：公司已按照租赁合同约定将铺位出租给商户，且相关业务收入金额已确定，已经收回租金或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，铺位出租相关的成本能够可靠地计量。

(二十四) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。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。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，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。

(二十五) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十六) 租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

五、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、11%、13%、17%
消费税	应纳税销售额	5%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按照房地产销售收入和预收房款（不包含增值税额）4%的比例计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%或 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）其他

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）和国家税务总局发布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）规定，南京环北、杭州环北、上海永菱、上海乾鹏和上海福都自 2016 年 5 月 1 日起，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

六、备考合并财务报表项目注释

说明：本备考合并财务报表附注的期初数指 2016 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2016 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2016 年 1 月 1 日—2016 年 12 月 31 日。

（一）备考合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	4,395,138.85	1,067,420.33
银行存款	584,243,585.62	579,636,835.13
其他货币资金	2,872,556.85	2,730,040.73
合 计	591,511,281.32	583,434,296.19

（2）其他说明

期末使用受到限制的货币资金包括施工安全保证金 2,741,556.85 元和按揭保证金 131,000.00 元；期初使用受到限制的货币资金包括质押的定期存款 11,000,000.00 元和施工安全保证金 2,730,040.73 元。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	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	2,227,204.02	100.00	4,100.00	0.18	2,223,104.02
合 计	2,227,204.02	100.00	4,100.00	0.18	2,223,104.02

(续上表)

种 类	期初数				
	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	4,549,651.61	100.00			4,549,651.61
合 计	4,549,651.61	100.00			4,549,651.61

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,817,204.02		
1-2 年	410,000.00	4,100.00	1.00
小 计	2,227,204.02	4,100.00	0.18

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,100.00 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
兰州德禧餐饮娱乐有限公司	1,035,000.00	46.47	4,100.00
中国移动通信集团甘肃有限公司	560,668.33	25.17	
无印良品(上海)商业有限公司	292,072.11	13.11	
上海新荣记餐饮企业管理有限公司	172,357.14	7.74	
厦门三快在线科技有限公司	53,200.00	2.39	
小 计	2,113,297.58	94.88	4,100.00

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	318,108.31	92.93		318,108.31	420,617.13	84.84		420,617.13
1-2 年	24,210.21	7.07		24,210.21	5,807.00	1.17		5,807.00
3 年以上					69,350.00	13.99		69,350.00
合 计	342,318.52	100.00		342,318.52	495,774.13	100.00		495,774.13

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
博西家用电器（中国）有限公司	162,253.96	47.40
上海明见服饰有限公司	97,709.69	28.54
兰州恒圣商贸有限公司	33,310.76	9.73
深圳市捷龙信实业有限公司	23,903.68	6.98
北京焱华励上服装服饰有限公司	9,463.00	2.76
小 计	326,641.09	95.41

4. 应收股利

项 目	期末数	期初数
浙江省丝绸集团有限公司		94,500,000.00
合 计		94,500,000.00

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
关联方组合					
按信用风险特征组合计提	27,218,652.43	100.00	3,941,207.57	14.48	23,277,444.86

坏账准备					
合 计	27,218,652.43	100.00	3,941,207.57	14.48	23,277,444.86

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
关联方组合	992,755,062.95	96.83			992,755,062.95
按信用风险特征组合计提坏账准备	32,498,164.05	3.17	2,402,864.15	7.39	30,095,299.90
合 计	1,025,253,227.00	100.00	2,402,864.15	0.23	1,022,850,362.85

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,680,924.56		
1-2 年	1,236,828.73	12,368.28	1.00
2-3 年	827,839.29	41,391.97	5.00
3-4 年	16,690,263.45	2,503,539.52	15.00
4-5 年	2,537,452.00	761,235.60	30.00
5 年以上	1,245,344.40	622,672.20	50.00
小 计	27,218,652.43	3,941,207.57	14.48

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,813,839.64 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款金额 275,496.22 元。

(4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	23,580,920.64	27,519,198.94
拆借款		992,748,199.01
应收暂付款	3,419,231.71	4,404,838.36
其他	218,500.08	580,990.69
合 计	27,218,652.43	1,025,253,227.00

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
兰州市人力资源和社会保障局	农民工工资保证金	10,060,000.00	3-4 年	36.96	1,509,000.00
重庆新潢钟表有限公司	[注 1]	6,000,000.00	3-4 年	22.04	900,000.00
台州源宇商贸有限公司	品牌保证金	3,200,000.00	[注 2]	11.76	600,000.00
杭州麟鼓汇进出口有限公司	品牌保证金	2,000,000.00	1 年以内	7.35	
杭州财富盛典投资有限公司	押金保证金	1,000,000.00	1 年以内	3.67	
小 计		22,260,000.00		81.78	3,009,000.00

[注 1]: 其中 3,000,000.00 元为品牌保证金, 3,000,000.00 元为流动资金拆借款。

[注 2]: 其中一年以内 1,200,000.00 元, 4-5 年 2,000,000.00 元。

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	911,996.83		911,996.83	1,058,566.28		1,058,566.28
开发成本	991,392,909.65		991,392,909.65	571,872,495.27		571,872,495.27
库存商品	34,877,267.72		34,877,267.72	41,573,604.93	2,979,592.58	38,594,012.35
低值易耗品	5,295.00		5,295.00	1,832,739.08		1,832,739.08
其他周转材料	794,559.51		794,559.51	917,816.09		917,816.09
合 计	1,027,982,028.71		1,027,982,028.71	617,255,221.65	2,979,592.58	614,275,629.07

(2) 存货跌价准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
库存商品	2,979,592.58			2,979,592.58	
小 计	2,979,592.58			2,979,592.58	

(3) 存货—开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
亚欧国际	2011 年 10 月	2018 年 12 月	12 亿元	571,872,495.27	991,392,909.65

小 计				571,872,495.27	991,392,909.65
-----	--	--	--	----------------	----------------

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待摊的租金、停车费、广告费和保险费等	1,615,445.79	59,048.86
黄金租赁业务远期金价锁定费用		587,825.00
预缴税金	14,371,306.37	6,251,587.70
待抵扣增值税进项税	13,166.86	332,226.62
合 计	15,999,919.02	7,230,688.18

8. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	116,132,120.00		116,132,120.00	116,132,120.00		116,132,120.00
其中：按成本计量的	116,132,120.00		116,132,120.00	116,132,120.00		116,132,120.00
合 计	116,132,120.00		116,132,120.00	116,132,120.00		116,132,120.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
兰州银行股份有限公司	116,082,120.00			116,082,120.00
江苏炎黄在线物流股份有限公司	50,000.00			50,000.00
小 计	116,132,120.00			116,132,120.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期 现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
兰州银行股份有限公司					1.03	
江苏炎黄在线物流股份有限公司					0.08	
小 计						

9. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	3,027,942,471.55	527,676,485.18	3,555,618,956.73
本期增加金额	6,798,127.01		6,798,127.01
外购	6,798,127.01		6,798,127.01
本期减少金额	76,171,265.62		76,171,265.62
处置或报废	76,171,265.62		76,171,265.62
期末数	2,958,569,332.94	527,676,485.18	3,486,245,818.12
累计折旧和累计摊销			
期初数	801,263,142.37	90,674,259.53	891,937,401.90
本期增加金额	100,471,891.09	14,021,461.80	114,493,352.89
计提或摊销	100,471,891.09	14,021,461.80	114,493,352.89
本期减少金额	72,362,702.34		72,362,702.34
处置或报废	72,362,702.34		72,362,702.34
期末数	829,372,331.12	104,695,721.33	934,068,052.45
账面价值			
期末账面价值	2,129,197,001.82	422,980,763.85	2,552,177,765.67
期初账面价值	2,226,679,329.18	437,002,225.65	2,663,681,554.83

10. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	667,521,081.40	16,232,345.66	35,918,948.21	15,433,079.11	12,861,709.57	747,967,163.95
本期增加金额	33,587,323.64	886,125.33	1,103,558.30	440,470.09	3,026,912.19	39,044,389.55
购置	2,501,740.38	886,125.33	1,103,558.30	440,470.09	3,026,912.19	7,958,806.29
在建工程转入	31,085,583.26					31,085,583.26
本期减少金额	94,670,509.96	1,227,057.97	3,907,851.01	1,593,137.58	939,533.55	102,338,090.07

处置或报废	94,670,509.96	1,227,057.97	3,907,851.01	1,593,137.58	939,533.55	102,338,090.07
期末数	606,437,895.08	15,891,413.02	33,114,655.50	14,280,411.62	14,949,088.21	684,673,463.43
累计折旧						
期初数	356,796,719.09	9,932,189.00	21,157,536.33	8,955,365.38	6,759,820.36	403,601,630.16
本期增加金额	31,967,720.65	1,640,582.24	3,117,562.12	1,476,570.11	1,820,088.19	40,022,523.31
计提	31,967,720.65	1,640,582.24	3,117,562.12	1,476,570.11	1,820,088.19	40,022,523.31
本期减少金额	91,750,739.34	1,139,657.75	3,694,670.95	1,424,418.07	886,531.37	98,896,017.48
处置或报废	91,750,739.34	1,139,657.75	3,694,670.95	1,424,418.07	886,531.37	98,896,017.48
期末数	297,013,700.40	10,433,113.49	20,580,427.50	9,007,517.42	7,693,377.18	344,728,135.99
账面价值						
期末账面价值	309,424,194.68	5,458,299.53	12,534,228.00	5,272,894.20	7,255,711.03	339,945,327.44
期初账面价值	310,724,362.31	6,300,156.66	14,761,411.88	6,477,713.73	6,101,889.21	344,365,533.79

11. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
亚欧商厦整体改造工程				8,786,395.71		8,786,395.71
合 计				8,786,395.71		8,786,395.71

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
亚欧商厦整体改造工程	5,000 万元	8,786,395.71	22,299,187.55	31,085,583.26		
小 计		8,786,395.71	22,299,187.55	31,085,583.26		

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程 进度(%)	利息资本 化累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率(%)	资金来源
亚欧商厦整体改造工程	105.94	100				其他
小 计						

12. 无形资产

项 目	软件	车位使用权	合 计
账面原值			
期初数	1,116,710.23	600,000.00	1,716,710.23
本期增加金额	171,101.44		171,101.44
购置	171,101.44		171,101.44
本期减少金额			
期末数	1,287,811.67	600,000.00	1,887,811.67
累计摊销			
期初数	823,263.19	70,000.14	893,263.33
本期增加金额	103,325.81	13,333.44	116,659.25
计提	103,325.81	13,333.44	116,659.25
本期减少金额			
期末数	926,589.00	83,333.58	1,009,922.58
账面价值			
期末账面价值	361,222.67	516,666.42	877,889.09
期初账面价值	293,447.04	529,999.86	823,446.90

13. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
亚欧商厦品牌专柜装修费	3,306,240.93	2,527,257.00	2,039,942.56		3,793,555.37
租入的杭州环北市场丝绸城7楼商铺装修		7,545,295.02	1,006,046.14		6,539,248.88
办公楼装修费	2,016,055.45	63,327.12	428,182.02		1,651,200.55
财务顾问费	17,622,229.78		2,733,332.00		14,888,897.78
合 计	22,944,526.16	10,135,879.14	6,207,502.72		26,872,902.58

14. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,245,885.69	561,471.42	4,718,199.86	1,189,277.00
尚未弥补的亏损	1,201,109.14	300,277.29	1,201,109.14	300,277.29
合 计	3,446,994.83	861,748.71	5,919,309.00	1,489,554.29

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	1,699,421.88	625,348.75
可抵扣亏损	12,271,725.35	25,314,334.82
小 计	13,971,147.23	25,939,683.57

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2016 年		19,300,920.67	子公司未弥补亏损
2017 年	1,178,044.23	1,178,044.23	子公司未弥补亏损
2018 年	1,323,285.95	1,323,285.95	子公司未弥补亏损
2019 年	1,348,818.20	1,348,818.20	子公司未弥补亏损
2020 年	2,163,265.77	2,163,265.77	子公司未弥补亏损
2021 年	6,258,311.20		子公司未弥补亏损
小 计	12,271,725.35	25,314,334.82	

15. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付长期资产购置款	209,052.01	140,000.00
合 计	209,052.01	140,000.00

16. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	250,000,000.00	351,694,800.00
抵押并保证借款		150,000,000.00

质押并保证借款		100,000,000.00
合 计	250,000,000.00	601,694,800.00

17. 应付账款

项 目	期末数	期初数
货款	75,574,657.04	74,340,178.50
工程设备款	128,540,053.09	20,480,897.99
合 计	204,114,710.13	94,821,076.49

18. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收会员购货款	226,581,510.78	257,602,650.32
预收售房款	223,278,054.00	
预收房租	12,666,688.94	11,772,236.44
预收停车费	3,223,037.20	3,077,440.00
合 计	465,749,290.92	272,452,326.76

(2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

账龄 1 年以上的预收款项余额 109,659,517.03 元，占期末余额的 23.54%，均为结算余款，系对方单位尚未来清算（或消费）所致。

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例（%）
亚欧国际	223,278,054.00		2018 年 12 月	20.04
小 计	223,278,054.00			

19. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	21,630,161.80	81,319,535.82	80,271,043.33	22,678,654.29

离职后福利—设定提存计划	26,550.89	5,787,569.11	5,788,997.90	25,122.10
合 计	21,656,712.69	87,107,104.93	86,060,041.23	22,703,776.39

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	17,434,638.36	71,773,296.54	71,017,677.76	18,190,257.14
职工福利费	1,224,307.85	2,259,644.32	2,429,963.99	1,053,988.18
社会保险费		3,111,744.22	3,111,744.22	
其中：医疗保险费		2,990,020.25	2,990,020.25	
工伤保险费		40,241.14	40,241.14	
生育保险费		81,482.83	81,482.83	
住房公积金	24,491.50	2,764,441.40	2,788,932.90	
工会经费和职工教育经费	2,946,724.09	1,410,409.34	922,724.46	3,434,408.97
小 计	21,630,161.80	81,319,535.82	80,271,043.33	22,678,654.29

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	26,550.89	5,418,689.00	5,420,117.79	25,122.10
失业保险费		368,880.11	368,880.11	
小 计	26,550.89	5,787,569.11	5,788,997.90	25,122.10

20. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	3,985,226.71	4,041,775.71
消费税	501,473.06	493,754.29
营业税		2,125,494.88
企业所得税	39,059,355.99	27,096,030.26
代扣代缴个人所得税	368,415.26	362,559.29
城市维护建设税	331,204.30	465,768.69
房产税	5,641,368.06	5,853,651.75

土地使用税	35,702.75	35,702.75
教育费附加	141,944.22	199,615.17
地方教育附加	94,003.35	131,263.64
印花税	369,909.38	424,871.50
地方水利建设基金	4,319.83	30,207.54
其他	306.79	52,114.71
合 计	50,533,229.70	41,312,810.18

21. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	365,612.51	870,001.01
分期付息到期还本的长期借款利息	2,600,061.45	4,425,224.88
合 计	2,965,673.96	5,295,225.89

22. 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	269,793.04	269,793.04
合 计	269,793.04	269,793.04

23. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	636,038,358.24	690,592,603.02
应付暂收款	328,380.34	4,469,842.75
其他	5,196,295.63	5,808,417.23
合 计	641,563,034.21	700,870,863.00

(2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

账龄 1 年以上的其他应付款余额 396,471,815.80 元，占期末余额的 61.80%，其中：市场承租户按合同一次性缴纳的租赁期的营业房（商位）设施租赁费保证金及设施押金等

395,504,335.43 元，系由于尚未到期转销所致；保证金、押金及职工管理费等 967,480.37 元，系由于对方单位尚未来清算或尚未到期清算所致。

24. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	116,350,000.00	264,340,000.00
合 计	116,350,000.00	264,340,000.00

25. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	827,340,000.00	808,690,000.00
抵押并保证借款	402,640,000.00	961,980,000.00
合 计	1,229,980,000.00	1,770,670,000.00

26. 专项应付款

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注
国家拨入的专门用途拨款	2,000,000.00			2,000,000.00	
合 计	2,000,000.00			2,000,000.00	

(2) 其他说明

根据 2005 年 11 月 17 日兰州市财政局企业处《兰州市财政局便函》(兰财企字 010 号)，本公司收到兰州市财政局拨入的专项用于企业捐资助学的款项，因尚未确定具体的捐资助学对象，故暂列专项应付款。

27. 归属于母公司所有者权益

(1) 增减变动情况

1) 2015 年度

项 目	2015.1.1	本期增加	本期减少	2015.12.31
归属于母公司所有者权益	1,595,252,385.27	115,063,540.39		1,710,315,925.66

合 计	1, 595, 252, 385. 27	115, 063, 540. 39		1, 710, 315, 925. 66
-----	----------------------	-------------------	--	----------------------

2) 2016 年度

项 目	2016. 1. 1	本期增加	本期减少	2016. 12. 31
归属于母公司所有者权益	1, 710, 315, 925. 66	131, 867, 467. 94	130, 000, 000. 00	1, 712, 183, 393. 60
合 计	1, 710, 315, 925. 66	131, 867, 467. 94	130, 000, 000. 00	1, 712, 183, 393. 60

(2) 增减变动原因说明

1) 2015 年度

2015 年度归属于母公司所有者权益增加，系 2015 年度归属于母公司所有者的净利润转入所致。

2) 2016 年度

2016 年度归属于母公司所有者权益增加，系 2016 年度归属于母公司所有者的净利润转入所致；2016 年度归属于母公司所有者权益减少，系杭州环北分配现金利润所致。

(3) 2015 年期初数的说明

备考合并财务报表归属于母公司所有者权益 2015 年期初数为 1, 595, 252, 385. 27 元，法定财务报表归属于母公司所有者权益 2015 年期初数为 1, 096, 535, 101. 78 元，差异 498, 717, 283. 49 元系杭州环北 2015 年期初备考合并净资产金额。

(二) 备考合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1, 338, 612, 274. 46	889, 451, 590. 70	1, 425, 728, 122. 79	958, 330, 587. 02
其他业务收入	30, 993, 061. 02	1, 607, 251. 29	32, 627, 870. 11	26, 788. 60
合 计	1, 369, 605, 335. 48	891, 058, 841. 99	1, 458, 355, 992. 90	958, 357, 375. 62

2. 税金及附加

项 目	2016 年度	2015 年度
消费税	5, 363, 568. 37	6, 276, 114. 63
营业税	12, 414, 376. 36	25, 316, 160. 19
城市维护建设税	4, 078, 243. 24	4, 115, 196. 47

教育费附加	1,765,818.06	1,763,655.69
地方教育附加	1,147,212.47	1,175,770.44
房产税[注]	24,567,816.67	22,386,761.30
印花税[注]	527,145.72	
土地使用税[注]	615,008.60	555,250.00
其他	82,516.46	389,456.27
合 计	50,561,705.95	61,978,364.99

[注]：根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将发生在5-12月的房产税、印花税和土地使用税的发生额列报于“税金及附加”科目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

3. 销售费用

项 目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	36,179,064.67	36,124,635.16
长期待摊费用摊销	2,738,542.56	14,427,440.73
维修费	1,423,826.60	3,107,547.58
水电费	4,653,941.60	4,630,513.61
广告宣传费	13,319,394.14	7,830,929.51
供暖燃料动力费	831,808.17	1,081,120.99
差旅费	1,002,331.95	778,940.88
其他	2,839,009.07	2,680,215.80
合 计	62,987,918.76	70,661,344.26

4. 管理费用

项 目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	38,867,058.97	38,935,088.91
折旧费	28,077,391.31	27,335,123.77
税金[注]	1,696,978.58	5,053,471.51

办公费	1,962,599.31	2,263,035.64
业务招待费	3,681,129.28	2,803,857.34
中介机构费	6,889,841.32	1,698,929.29
其他	5,618,984.43	6,956,737.66
合 计	86,793,983.20	85,046,244.12

[注]：详见本财务报表附注“税金及附加”之说明。

5. 财务费用

项 目	2016 年度	2015 年度
利息支出	90,289,166.05	125,559,305.18
减：利息收入	4,146,021.05	10,886,784.18
其他	1,835,044.56	4,986,268.82
合 计	87,978,189.56	119,658,789.82

6. 资产减值损失

项 目	2016 年度	2015 年度
坏账损失	1,817,939.64	1,333,039.52
存货跌价损失		341,466.05
合 计	1,817,939.64	1,674,505.57

7. 投资收益

项 目	2016 年度	2015 年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		955,750.00
合 计		955,750.00

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	2016 年度	2015 年度
固定资产处置利得	6,074.32	1,232,354.16

无形资产处置利得		293,888.95
政府补助	2,613,087.14	1,748,000.00
罚没收入	108,840.67	135,638.08
无法支付款项	1,530,002.52	40,659.51
废品收入	2,706.00	14,330.40
其他	141,013.06	228,129.70
合 计	4,401,723.71	3,693,000.80

(2) 政府补助明细

补助项目	2016 年度	2015 年度	与资产相关/ 与收益相关
兰州市肉菜追溯专项补助资金	50,000.00		与收益相关
稳定岗位补贴、用工补助	689,192.14	78,000.00	与收益相关
税费返还	143,895.00		与收益相关
政府扶持资金	90,000.00	1,200,000.00	与收益相关
黄浦区财政扶持资金	1,640,000.00	470,000.00	与收益相关
小 计	2,613,087.14	1,748,000.00	

9. 营业外支出

项 目	2016 年度	2015 年度
固定资产处置损失	3,255,602.34	3,140,540.50
投资性房地产处置损失	3,808,563.28	
罚款支出	15,518.32	61,824.86
非常损失	145,332.09	
地方水利建设基金	214,352.12	269,630.96
捐赠支出	1,000.00	
其他		25.06
合 计	7,440,368.15	3,472,021.38

10. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2016 年度	2015 年度
当期所得税费用	52,872,838.42	47,692,351.45
递延所得税费用	627,805.58	-599,793.90
合 计	53,500,644.00	47,092,557.55

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2016 年度	2015 年度
利润总额	185,368,111.94	162,156,097.94
按适用税率计算的所得税费用	46,342,027.97	40,539,024.50
调整以前期间所得税的影响	-1,167.37	
合并资产摊销影响	6,208,922.27	6,208,922.27
非应税收入的影响	-380,168.88	-591,576.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,652,884.91	394,952.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,886,432.71	
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	1,564,577.81	541,234.84
所得税费用	53,500,644.00	47,092,557.55

(三) 其他

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	2,872,556.85	作为施工安全保证金和按揭保证金
固定资产	69,794,858.06	作为银行借款的抵押物
投资性房地产	2,167,704,001.62	作为银行借款的抵押物
合 计	2,240,371,416.53	

七、在其他主体中的权益

(一) 重组方

在重要子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	取得方式
-------	-------	-----	------	---------	------

				直接	间接	
兰州民百置业有限公司	兰州	兰州	房地产业	100.00		设立
兰州红楼房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
南京环北市场管理服务 有限公司	南京	南京	市场经营	100.00		同一控制下企业合并

(二) 被重组方

在重要子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州环北丝绸服装城有限公司	杭州	杭州	市场经营	100.00		同一控制下企业合并
上海永菱房产发展有限公司	上海	上海	市场经营		100.00	同一控制下企业合并
上海乾鹏置业有限公司	上海	上海	市场经营		100.00	同一控制下企业合并
上海福都小商品市场经营管理有限公司	上海	上海	市场经营		100.00	同一控制下企业合并

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险,主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策,概括如下。

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险,本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构,故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 94.88% (2015 年 12 月 31 日：95.83%) 源于余额前五名客户，但应收账款的绝对额不具有重要性，故公司不存在着重大信用风险。

本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				
	未逾期末减值	已逾期末减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收账款	1,817,204.02				1,817,204.02
其他应收款	4,680,924.56				4,680,924.56
小 计	6,498,128.58				6,498,128.58

(续上表)

项 目	期初数				
	未逾期末减值	已逾期末减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收账款	4,549,651.61				4,549,651.61
其他应收款	996,612,216.33				996,612,216.33
小 计	1,001,161,867.94				1,001,161,867.94

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上

银行借款	1,596,330,000.00	1,913,173,142.34	447,031,623.55	443,937,471.36	1,022,204,047.43
应付账款	204,114,710.13	204,114,710.13	204,114,710.13		
应付利息	2,965,673.96	2,965,673.96	2,965,673.96		
其他应付款	641,563,034.21	641,563,034.21	641,563,034.21		
小 计	2,444,973,418.30	2,761,816,560.64	1,295,675,041.85	443,937,471.36	1,022,204,047.43

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	2,636,704,800.00	3,085,526,392.36	993,713,866.77	807,357,756.21	1,284,454,769.38
应付账款	94,821,076.49	94,821,076.49	94,821,076.49		
应付利息	5,295,225.89	5,295,225.89	5,295,225.89		
其他应付款	700,870,863.00	700,870,863.00	672,665,971.87	2,459,928.97	25,744,962.16
小 计	3,437,691,965.38	3,886,513,557.74	1,766,496,141.02	809,817,685.18	1,310,199,731.54

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2016年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币1,211,330,000.00元(2015年12月31日：人民币2,485,010,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币4,542,487.50元(2015年12月31日：减少/增加人民币9,318,787.50元)，净利润减少/增加人民币4,542,487.50元(2015年：减少/增加人民币9,318,787.50元)。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股	母公司对本公司的表决
-------	-----	------	------	------------	------------

				比例 (%)	权比例 (%)
红楼集团有限公司	浙江省杭州市	实业投资	48,000 万元	35.15	35.15

本公司的母公司情况的说明

截至 2016 年 12 月 31 日，红楼集团有限公司持有本公司 35.15% 股份（未考虑本次重大资产重组备考增加的股份），为本公司的第一大股东，并在董事会中占有多数，对本公司具有实质控制权，故认定为母公司。

(2) 本公司最终控制方是朱宝良。

2. 本公司的子公司情况详见本备考合并财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
洪一丹	高管、朱宝良之配偶
浙江省丝绸集团有限公司	母公司的全资子公司
浙江红楼国际饭店有限公司	母公司的全资子公司
浙江红楼饮料有限公司	母公司的全资子公司
桐庐长洲源饮用水有限公司	母公司的全资子公司
桐庐垂云山泉有限公司	母公司的全资子公司
浙江华泰丝绸有限公司	母公司的全资子公司
浙江富春江旅游股份有限公司	母公司的控股子公司
上海南利置业有限公司	其他
上海红楼控股集团有限公司	其他
上海红楼企业集团有限公司	其他
上海红丰快递有限公司	其他

(二) 关联交易情况

1. 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度
浙江红楼饮料有限公司	购买矿泉水	269,939.68	380,628.85
浙江华泰丝绸有限公司	购买丝绸产品	303,030.50	160,069.56
桐庐垂云山泉有限公司	购买矿泉水	118,357.22	452,175.70

桐庐长洲源饮用水有限公司	购买矿泉水		315,720.00
上海南利置业有限公司	住宿服务	60,000.00	126,177.00
浙江红楼国际饭店有限公司	住宿服务	49,093.00	116,205.00

2. 关联租赁情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	2016 年度确认的 租赁收入	2015 年度确认的 租赁收入
浙江华泰丝绸有限公司	商铺	500,000.00	500,000.00

2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	2016 年度确认的 租赁费	2015 年度确认的 租赁费
红楼集团有限公司	停车场	1,250,000.00	100,000.00
朱宝良	房产	[注]	[注]

[注]:2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日,朱宝良出租位于上海市淮海中路 138 号 21F 的房产给上海永菱作为办公之用,根据双方签署的协议,上海永菱未计付租金。

3. 购买或销售除商品以外的其他资产

2015 年度,杭州环北以 12.00 万元的价格向红楼集团购入一辆二手汽车。

4. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕	备注
浙江富春江旅游股份有限公司、 浙江省丝绸集团有限公司、红楼 集团有限公司、朱宝良、洪一丹	266,640,000.00	2013/9/24	2023/8/20	否	银行借款
	136,000,000.00	2013/9/17	2023/9/17	否	银行借款
合 计	402,640,000.00				

5. 关联方资金拆借

关联方占用杭州环北资金

(1) 2016 年度

关联方	期初数	拆出金额	结算利息	收回金额	期末数
红楼集团有限公司	999,580,165.29	1,193,158,359.19	7,959,703.47	2,200,698,227.95	
浙江省丝绸集团有 限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
浙江红楼国际饭店		127,145,507.15		127,145,507.15	

有限公司					
上海红楼控股集团 有限公司	72,724,150.00	29,200,000.00		101,924,150.00	
上海南利置业有限 公司	17,200,000.00			17,200,000.00	
合 计	1,089,504,315.29	1,359,503,866.34	7,959,703.47	2,456,967,885.10	

(2) 2015 年度

关联方	期初数	拆出金额	结算利息	收回金额	期末数
红楼集团有限公司	1,018,724,052.79	617,732,429.86	30,523,682.64	667,400,000.00	999,580,165.29
上海红楼控股集团 有限公司	70,080,000.00	2,644,150.00			72,724,150.00
上海南利置业有限 公司	5,200,000.00	12,000,000.00			17,200,000.00
合 计	1,094,004,052.79	632,376,579.86	30,523,682.64	667,400,000.00	1,089,504,315.29

[注]:杭州环北与红楼集团的资金拆借参照统借统贷模式,将上述计收的利息冲减了财务费用—利息支出。

6. 其他交易

2016 年度,根据红楼集团与杭州环北签署的《资产托管协议》,红楼集团将其经营的杭州环北小商品市场委托杭州环北管理,托管期限自协议生效之日起至下述日期中最先发生之日止:(1)红楼集团将托管资产注入杭州环北之日;(2)红楼集团非兰州民百(集团)股份有限公司控股股东之日;(3)托管资产注销或业务终止经营之日;(4)双方协商一致终止协议之日。托管期内,托管资产在经营过程中所产生的全部损益均由红楼集团享有或承担。根据协议的约定,杭州环北每年按照托管资产上一年度经审计营业收入的 1%向红楼集团收取托管费,本期向其收取托管费 877,505.97 元。

7. 关键管理人员报酬

项 目	2016 年度	2015 年度
关键管理人员报酬	586.22 万元	567.25 万元

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

其他应收款					
	红楼集团有限公司			676,580,165.29	
	浙江省丝绸集团有限公司			197,043,883.72	
	上海红楼控股集团有限公司			101,924,150.00	
	上海红楼企业集团有限公司			650.00	
	上海南利置业有限公司			17,200,000.00	
	桐庐垂云山泉有限公司			5,950.00	
	上海红丰快递有限公司			263.94	
小 计				992,755,062.95	
应收股利					
	浙江省丝绸集团有限公司			94,500,000.00	
小 计				94,500,000.00	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	浙江红楼饮料有限公司	61,042.98	35,957.13
	浙江华泰丝绸有限公司		16,500.00
	桐庐垂云山泉有限公司	60,523.20	
小 计		121,566.18	52,457.13
其他应付款			
	浙江华泰丝绸有限公司		54,300.00
小 计			54,300.00

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

2015年6月26日，顾卫兵因房屋租赁合同纠纷起诉上海永菱，要求法院判令上海永菱

支付履约保证金、房屋租金以及装修费损失等合计人民币 3,215,558.39 元,并要求其承担案件诉讼费。上海永菱就上述案件向法院提起反诉,要求法院判令顾卫兵承担房屋租金、管理费、履约保证金等合计人民币 2,255,818.00 元,并要求其承担案件诉讼费。截至资产负债表日,上述案件尚在审理当中。

除上述事项外,截至资产负债表日,本公司不存在需要披露的其他重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

(一) 以非公开发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项

根据公司 2016 年 10 月 11 日第八届董事会第五次会议审议通过的《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易具体方案的议案》,公司拟以发行股份及支付现金相结合的方式,购买其控股股东红楼集团、实际控制人朱宝良以及洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明所持有的杭州环北 100% 股权。上述事项已经公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过。

2017 年 1 月 12 日,根据中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会 2017 年第 3 次会议审核结果,上述以非公开发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获无条件通过。

(二) 2016 年度利润分配预案

根据 2017 年 3 月 1 日公司第八届董事会第八次会议审议通过的 2016 年度利润分配预案,按 2016 年度母公司实现净利润提取 10% 的法定盈余公积,以现有股本 368,867,627 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元(含税),即 25,820,733.89 元,不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

十二、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分:

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果,以决定向其配置资源、评价其业绩

绩；

(3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

2. 报告分部的财务信息

(1) 2016 年度

项 目	兰州	南京	杭州	上海	分部间抵销	合 计
主营业务收入	907,993,163.66	88,737,658.54	215,633,166.24	126,248,286.02		1,338,612,274.46
主营业务成本	742,762,665.88	28,440,334.78	40,835,101.51	77,413,488.53		889,451,590.70
资产总额	1,810,895,319.98	595,845,745.03	1,695,066,579.90	1,521,004,844.26	-924,399,587.22	4,698,412,901.95
负债总额	1,073,059,492.63	90,222,676.87	1,216,335,776.23	606,611,562.62		2,986,229,508.35

(2) 2015 年度

项 目	兰州	南京	杭州	上海	分部间抵销	合 计
主营业务收入	1,010,718,000.16	77,695,544.96	197,637,232.76	139,677,344.91		1,425,728,122.79
主营业务成本	817,261,314.84	26,879,692.21	38,295,448.00	75,894,131.97		958,330,587.02
资产总额	1,304,423,253.07	720,149,487.17	2,458,305,091.71	1,927,221,288.98	-924,399,587.22	5,485,699,533.71
负债总额	734,199,252.26	109,353,436.24	1,938,198,347.49	993,632,572.06		3,775,383,608.05

(二) 股份质押事项

2016 年 4 月 25 日，红楼集团有限公司解除了质押给上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行的本公司无限售流通股 20,000,000 股股份；同日，红楼集团有限公司将无限售流通股 20,000,000 股股份质押给杭州银行股份有限公司环北支行，质押期限为两年。以上事项已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股份解除质押及质押登记手续。

2016 年 5 月 11 日，红楼集团有限公司解除了质押给杭州银行股份有限公司环北支行的本公司无限售流通股 46,000,000 股股份；同日，红楼集团有限公司将无限售流通股 46,000,000 股股份质押给杭州银行股份有限公司环北支行，质押期限为两年。以上事项已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股份解除质押及质押登记手续。

2016 年 8 月 23 日，红楼集团有限公司解除了质押给中国光大银行股份有限公司杭州分行的本公司无限售流通股 23,000,000 股股份；同日，红楼集团有限公司将无限售流通股

23,000,000 股股份质押给中国光大银行股份有限公司杭州分行，质押期限为一年。以上事项已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股份解除质押及质押登记手续。

截至 2016 年 12 月 31 日，红楼集团有限公司已质押的本公司股份为 129,000,000 股，占其持有本公司股份总数的 99.51%，占本公司总股本的 34.97%。

十三、其他补充资料

非经常性损益

项 目	2016 年度	2015 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-286,240.08	-1,614,297.39	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	143,895.00		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,469,192.14	1,748,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计			

入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,620,711.84	356,907.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小 计	3,947,558.90	490,610.38	
减:企业所得税影响数(所得税减少以“—”表示)	990,715.81	135,126.34	
少数股东权益影响额(税后)			
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	2,956,843.09	355,484.04	

兰州民百(集团)股份有限公司

二〇一七年三月一日

