

黑龙江银泰置地有限公司
2016 年度、2015 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-52



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/2017JNA40148

云南城投置业股份有限公司:

我们审计了后附的黑龙江银泰置地有限公司(以下简称黑龙江银泰)财务报表,包括2016年12月31日、2015年12月31日的合并及母公司资产负债表,2016年度、2015年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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黑龙江银泰管理层的责任,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,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，黑龙江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，公允反映了黑龙江银泰 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度、2015 年度的合并及母公司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：

姜永东



中国注册会计师：

姜永东



二〇一七年四月十八日

合并资产负债表

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	五.1	27,336,822.76	69,319,766.90
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	2,013,794.01	404,899.46
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五.3	1,161,303,689.14	1,411,061,443.60
存货	五.4	639,043,529.79	742,005,903.54
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	69,388,389.09	64,162,866.25
流动资产合计		1,899,086,224.79	2,286,954,879.75
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	853,232.96	1,468,309.42
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	五.7	-	10,407.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五.8	-	-
其他非流动资产			
非流动资产合计		853,232.96	1,478,716.87
资 产 总 计		1,899,939,457.75	2,288,433,596.62

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

合并资产负债表 (续)

编制单位: 黑龙江银泰置地有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
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. 9	169,837,930.75	297,308,769.78
预收款项	五. 10	57,867,629.97	112,014,945.00
应付职工薪酬	五. 11	1,416,531.84	535,098.26
应交税费	五. 12	1,382,444.87	166,519.92
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五. 13	1,610,068,925.16	497,737,156.43
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	五. 14	-	1,300,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,840,573,462.59	2,207,762,489.39
非流动负债:			
长期借款			
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		-	-
负 债 合 计		1,840,573,462.59	2,207,762,489.39
所有者权益:			
实收资本	五. 15	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. 16	-40,634,004.84	-19,328,892.77
股东权益合计		59,365,995.16	80,671,107.23
负债和股东权益总计		1,899,939,457.75	2,288,433,596.62

法定代表人:



主管会计工作负责人:

2

会计机构负责人:



母公司资产负债表

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金		23,074,698.65	69,319,766.90
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		229,975.21	404,899.46
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二.1	1,161,301,189.14	1,411,061,443.60
存货		639,043,529.79	742,005,903.54
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		69,388,389.09	64,162,866.25
流动资产合计		1,893,037,781.88	2,286,954,879.75
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二.2	4,000,000.00	-
投资性房地产			
固定资产		821,659.18	1,468,309.42
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		-	10,407.45
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		4,821,659.18	1,478,716.87
资 产 总 计		1,897,859,441.06	2,288,433,596.62

法定代表人：



主管会计工作负责人：

王瑞红

会计机构负责人：

王瑞红

母公司资产负债表 (续)

编制单位: 黑龙江银泰置地有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
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		170,802,514.71	297,308,769.78
预收款项		55,898,266.21	112,014,945.00
应付职工薪酬		640,100.89	535,098.26
应交税费		1,008,109.77	166,519.92
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,609,136,186.21	497,737,156.43
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			1,300,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,837,485,177.79	2,207,762,489.39
非流动负债:			
长期借款			
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		-	-
负 债 合 计		1,837,485,177.79	2,207,762,489.39
所有者权益:			
实收资本		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		-39,625,736.73	-19,328,892.77
股东权益合计		60,374,263.27	80,671,107.23
负债和股东权益总计		1,897,859,441.06	2,288,433,596.62

法定代表人:



主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)



合并利润表

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年度	2015年度
一、营业收入	五. 17	187,168,420.65	1,227,138,387.66
减：营业成本	五. 17	138,458,509.79	808,302,086.17
税金及附加	五. 18	16,468,514.23	151,040,261.41
销售费用	五. 19	5,994,332.27	20,318,111.53
管理费用	五. 20	11,355,642.94	12,763,744.46
财务费用	五. 21	36,262,711.99	75,110,184.48
资产减值损失			
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）		-21,371,290.57	159,603,999.61
加：营业外收入	五. 22	66,245.50	379,337.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五. 23	67.00	18,700.38
其中：非流动资产处置损失			18,700.38
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-21,305,112.07	159,964,636.23
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-21,305,112.07	159,964,636.23
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		-21,305,112.07	159,964,636.23

法定代表人：



主管会计工作负责人：

王春红

会计机构负责人：

王春红

母公司利润表

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年度	2015年度
一、营业收入	十二.3	187,132,839.81	1,227,138,387.66
减：营业成本	十二.3	134,803,635.39	808,302,086.17
税金及附加		16,368,878.84	151,040,261.41
销售费用		10,724,516.01	20,318,111.53
管理费用		9,337,920.79	12,763,744.46
财务费用		36,260,911.24	75,110,184.48
资产减值损失			
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）		-20,363,022.46	159,603,999.61
加：营业外收入		66,245.50	379,337.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		67.00	18,700.38
其中：非流动资产处置损失			18,700.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-20,296,843.96	159,964,636.23
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,296,843.96	159,964,636.23
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		-20,296,843.96	159,964,636.23

法定代表人



主管会计工作负责人

[Signature]

会计机构负责人

[Signature]



合并现金流量表

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		133,663,311.30	499,613,533.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五.24	1,756,731,688.69	847,361,820.64
经营活动现金流入小计		1,890,394,999.99	1,346,975,353.89
购买商品、接受劳务支付的现金		142,533,669.44	255,431,719.20
支付给职工以及为职工支付的现金		14,313,329.56	12,719,779.17
支付的各项税费		11,095,375.55	47,633,476.75
支付其他与经营活动有关的现金	五.24	347,890,829.32	970,997,882.94
经营活动现金流出小计		515,833,203.87	1,286,782,858.06
经营活动产生的现金流量净额		1,374,561,796.12	60,192,495.83
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		42,782.00	66,500.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		42,782.00	66,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-42,782.00	-66,500.00
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		-	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,330,442,500.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,744,742.66	94,632,029.17
支付其他与筹资活动有关的现金	五.24	7,088,484.33	30,113,321.92
筹资活动现金流出小计		1,366,275,726.99	124,745,351.09
筹资活动产生的现金流量净额		-1,366,275,726.99	-94,745,351.09
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		8,243,287.13	-34,619,355.26
加：期初现金及现金等价物余额	五.24	4,145,220.49	38,764,575.75
六、期末现金及现金等价物余额	五.24	12,388,507.62	4,145,220.49

法定代表人：



主管会计工作负责人：王春红

会计机构负责人：

王春红



母公司现金流量表

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		131,536,211.58	499,613,533.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,752,643,425.41	847,361,820.64
经营活动现金流入小计		1,884,179,636.99	1,346,975,353.89
购买商品、接受劳务支付的现金		138,046,072.44	255,431,719.20
支付给职工以及为职工支付的现金		13,702,731.75	12,719,779.17
支付的各项税费		11,046,236.18	47,633,476.75
支付其他与经营活动有关的现金		347,116,718.61	970,997,882.94
经营活动现金流出小计		509,911,758.98	1,286,782,858.06
经营活动产生的现金流量净额		1,374,267,878.01	60,192,495.83
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		10,988.00	66,500.00
投资支付的现金		4,000,000.00	
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		4,010,988.00	66,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-4,010,988.00	-66,500.00
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		-	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,330,442,500.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,744,742.66	94,632,029.17
支付其他与筹资活动有关的现金		7,088,484.33	30,113,321.92
筹资活动现金流出小计		1,366,275,726.99	124,745,351.09
筹资活动产生的现金流量净额		-1,366,275,726.99	-94,745,351.09
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		3,981,163.02	-34,619,355.26
加：期初现金及现金等价物余额		4,145,220.49	38,764,575.75
六、期末现金及现金等价物余额		8,126,383.51	4,145,220.49

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

合并所有者权益变动表

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项 目	2016年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	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						-	-19,328,892.77	80,671,107.23
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	-	-	-	-	-	-	-19,328,892.77	80,671,107.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-21,305,112.07	-21,305,112.07
（一）综合收益总额								-21,305,112.07	-21,305,112.07
（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	-	-	-	-	-	-	-40,634,004.84	59,365,995.16

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项 目	2015年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	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							-179,293,529.00	-79,293,529.00
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	-	-	-	-	-	-	-179,293,529.00	-79,293,529.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	159,964,636.23	159,964,636.23
（一）综合收益总额								159,964,636.23	159,964,636.23
（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	-	-	-	-	-	-	-19,328,892.77	80,671,107.23

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

母公司所有者权益变动表

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项 目	2016年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	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						-	-19,328,892.77	80,671,107.23
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-19,328,892.77	80,671,107.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-20,296,843.96	-20,296,843.96
（一）综合收益总额								-20,296,843.96	-20,296,843.96
（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	-	-	-	-	-	-	-39,625,736.73	60,374,263.27

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：黑龙江银泰置地有限公司

单位：人民币元

项 目	2015年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	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							-179,293,529.00	-79,293,529.00
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	-	-	-	-	-	-	-179,293,529.00	-79,293,529.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	159,964,636.23	159,964,636.23
（一）综合收益总额								159,964,636.23	159,964,636.23
（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	-	-	-	-	-	-	-19,328,892.77	80,671,107.23

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

黑龙江银泰置地有限公司(以下简称黑龙江银泰或公司)于 2011 年 10 月 12 日由黑龙江盛丰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司和天津国俊投资有限公司共同出资 10,000 万元,经黑龙江省工商行政管理局批准成立,成立时注册资本 10,000 万元,公司股权结构为:黑龙江盛丰投资有限公司出资 1,850 万元,占出资额的 18.50%,北京银泰置地商业有限公司出资 2,150 万元,占出资额的 21.50%,天津国俊投资有限公司出资 6,000 万元,占出资额的 60.00%。公司的注册地为黑龙江省哈尔滨市道里区通江街 27 号;企业类型为有限责任公司(自然人投资或控股);法定代表人为郑勇强;统一社会信用代码为 912301025838056193。

公司属于房地产行业,经营范围:房地产开发与经营;自有房屋租赁;物业管理;室内外装修;会议及展览服务;设计制作、代理、发布国内广告业务;工程管理服务。停车场经营;汽车美容服务;写字楼开发;酒店经营管理;商业管理;洗衣服务;健身服务;销售:建筑材料、装饰材料、百货。(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)。营业期限:长期。

2015 年 11 月 19 日黑龙江银泰成立了一分公司,名称为黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司;住所为哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处 1 号门市;公司类型为有限责任公司分公司;负责人郑勇强;经营范围为:商业管理;房地产开发与经营;自有房屋租赁;物业管理;室内外装修;会议及展览服务;设计制作、代理、发布国内广告业务;工程管理服务;洗衣服务;健身服务;销售:建筑材料、装饰材料、百货。(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)。

2016 年 7 月 21 日黑龙江银泰成立一子公司,名称为哈尔滨银悦商业管理有限公司;住所为哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处 1 号门市;公司类型为有限责任公司;法定代表人郑勇强;经营范围为:企业管理,商业信息咨询,房屋租赁,柜台租赁,验光配镜服务,摄影、照相彩扩服务,礼服出租,鞋、包修理,服装修改、加工,展览展示服务,会议服务,设计、制作、代理、发布国内广告业务,停车场经营,汽车美容服务,酒店经营管理,洗衣服务,健身服务,房屋中介服务;食品经营;批发兼零售:日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装潢材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备、电子产品、医疗器械、家用电器、电动自行车。(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)。

2013 年 7 月 19 日,黑龙江银泰召开股东会决议,决议同意天津国俊投资有限公司将其持有的黑龙江银泰的全部出资 6,000 万元转让给北京银泰置地商业有限公司,股权转让后的公司股权结构变更为:北京银泰置地商业有限公司出资 8,150 万元,占出资额

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的 81.50%, 黑龙江盛丰投资有限公司出资 1,850 万元, 占出资额的 18.50%。截至 2016 年 12 月 31 日, 公司股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	所占比率 (%)
北京银泰置地商业有限公司	8,150.00	81.50
黑龙江盛丰投资有限公司	1,850.00	18.50
合计	10,000.00	100.00

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、会计估计和合并财务报表的编制方法

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. 企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债, 合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，计入当期损益。

5. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本集团将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

本集团合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

6. 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。

7. 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。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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

(1) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

1) 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

2) 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	-	-

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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。

8. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资, 以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动; 涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能控制与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含) 以上但低于 50% 的表决权股份, 如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策, 则不能形成重大影响。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 以在合并 (购买) 日为取得对被合并 (购买) 方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外, 以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为投资成本; 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本; 投资者投入的长期股权投资, 按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本; 以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资, 按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算, 编制合并财务报表时按权益法进行调整; 对合营企业及联营企业投资采用权益法核算; 对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算; 对不具有控制、共同控制或重大影响, 但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资, 作为可供出售金融资产核算。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时,当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额,确认投资损益。

本集团对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,也改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的,或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资,改按权益法核算。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

9. 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。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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. 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 5,000.00 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	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。

11. 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。

12. 无形资产

本公司无形资产包括管理软件,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

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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；

13. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对固定资产、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。

14. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

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。

15. 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。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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) 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。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定；使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

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. 其他重要的会计政策和会计估计

无。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	增值额	30%-60%
增值税	应税产品销售收入	5%
营业税	营业收入	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%
土地使用税	土地使用面积	22 元/平米

注：1) 增值税：黑龙江银泰未申请增值税一般纳税人。根据《财税 2016 年 36 号附件 2》的相关规定：房地产开发企业中的小规模纳税人，销售自行开发的房地产项目，按照 5%的征收率计税。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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) 土地增值税：2013 年 4 月 1 日至 2015 年 4 月 1 日预征率：普通标准住宅 2.5%、非普通标住宅 3%、其他项目 5%。2015 年 4 月 1 日起预征率：普通标准住宅 4%、非普通标住宅 4.5%、其他项目 5%。黑龙江银泰收取的购房定金按照其他项目 5%预征。

3) 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。本公司按照要求自 2016 年 5 月 1 日起执行财税〔2016〕36 号文件。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	54,731.68	71,550.48
银行存款	14,190,903.66	14,413,413.83
其他货币资金	13,091,187.42	54,834,802.59
合计	27,336,822.76	69,319,766.90
其中:存放在境外的款项总额	-	-

注:(1)其他货币资金明细:按揭保证金 13,091,187.42 元;

(2)截至 2016 年 12 月 31 日货币资金使用受限制状况:按揭保证金 13,091,187.42 元;贷款专户存款 71,627.64 元;公租房廉租房补助专户存款 1,785,500.08 元。

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,013,794.01	100.00	404,899.46	100.00
1—2 年	-	-	-	-
2—3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	2,013,794.01	100.00	404,899.46	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	2016 年 12 月 31 日	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
黑龙江国光建筑装饰工程有限公司	120,000.00	1 年以内	5.96
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	100,000.00	1 年以内	4.97
刘刚	59,475.32	1 年以内	2.95
陈浩泰	59,076.68	1 年以内	2.93
杨静	57,557.68	1 年以内	2.86
合计	396,109.68		19.67

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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	2016 年 12 月 31 日				
	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	1, 161, 303, 689. 14	100. 00	-	-	1, 161, 303, 689. 14
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	1, 161, 303, 689. 14	100. 00	-	-	1, 161, 303, 689. 14
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	1, 161, 303, 689. 14	-	-	-	1, 161, 303, 689. 14

续：

种类	2015 年 12 月 31 日				
	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	1, 411, 061, 443. 60	100. 00	-	-	1, 411, 061, 443. 60
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	1, 411, 061, 443. 60	100. 00	-	-	1, 411, 061, 443. 60
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	1, 411, 061, 443. 60	-	-	-	1, 411, 061, 443. 60

1) 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	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来	1, 131, 522, 066. 95	-	-
代垫款项	19, 599, 015. 19	-	-

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

组合名称	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
非关联方往来	50,015.00	-	-
保证金	9,604,092.00	-	-
押金	506,000.00	-	-
备用金	22,500.00	-	-
合计	1,161,303,689.14	-	-

注:代垫款项系代施工单位垫付水费、电费、燃气费,考虑到公司欠施工单位工程款远大于代垫金额,将其列为无风险组合,不予计提坏账。

(2) 本期计提、转回(或收回)坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元;本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
往来款	1,131,572,081.95	1,397,712,813.74
代垫款	19,599,015.19	10,224,679.86
保证金	9,604,092.00	2,568,950.00
押金	506,000.00	503,500.00
备用金	22,500.00	51,500.00
合计	1,161,303,689.14	1,411,061,443.60

(4) 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	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
北京银泰置地商业有限公司	往来款	1,094,991,703.82	0-2 年	94.29	-
黑龙江盛丰投资有限公司	往来款	35,500,000.00	0-5 年	3.06	-
哈尔滨市房地产交易中心	保证金	6,707,642.00	1 年以内	0.58	-
中国建筑第二工程局有限公司	代垫款	6,296,118.00	1-3 年	0.54	-
黑龙江龙唐电力投资有限公司群力供热分公司	代垫款	4,159,861.33	0-2 年	0.36	-
合计	-	1,147,655,325.15		98.83	-

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 存货

(1) 存货分类

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	639,043,529.79	-	639,043,529.79	742,005,903.54	-	742,005,903.54
其中:土地成本	248,473,024.07	-	248,473,024.07	268,017,946.48	-	268,017,946.48
前期工程费	30,722,007.33	-	30,722,007.33	37,307,126.27	-	37,307,126.27
基础设施费	32,960,022.66	-	32,960,022.66	46,344,928.97	-	46,344,928.97
建筑安装工程费	266,194,540.80	-	266,194,540.80	321,627,568.93	-	321,627,568.93
开发间接费用	60,693,934.93	-	60,693,934.93	68,708,332.89	-	68,708,332.89

注:截至 2016 年 12 月 31 日,存货金额中地下车位分摊成本为 50,062,838.13 元,如将来本公司办理车位产权证书,需补交土地出让金。

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2016 年 12 月 31 日
		计提	出售减少	其他减少	
开发间接费用	58,193,085.18	-	10,091,550.69	-	48,101,534.49

注:本公司存货利息资本化总金额为 118,852,546.16 元,2015 年销售开发产品转出 60,659,460.98 元,2016 年销售开发产品转出 10,091,550.69 元,截至 2016 年 12 月 31 日开发产品中利息资本化余额为 48,101,534.49 元。

(3) 利息支出资本化金额

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
利息支出(资本化)		49,456,229.76

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	2015 年 12 月 31 日	本年增加金额	本年减少金额	2016 年 12 月 31 日
哈尔滨银泰城一期	2015 年	742,005,903.54	31,841,261.64	134,803,635.39	639,043,529.79

5. 其他流动资产

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	性质
预售款申报待结转税金	69,388,389.09	64,162,866.25	待结转税金

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表

税种	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
土地增值税	63,812,660.86	59,023,964.72
营业税	4,701,325.32	4,588,304.92
城建税	510,068.37	321,181.35
教育费附加	218,600.73	137,649.15
地方教育费附加	145,733.81	91,766.11
合计	69,388,389.09	64,162,866.25

6. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	1,169,060.00	2,447,418.00	3,616,478.00
2. 本年增加金额			
(1) 购置	-	42,782.00	42,782.00
3. 本年减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4. 年末余额	1,169,060.00	2,490,200.00	3,659,260.00
二、累计折旧			
1. 年初余额	760,875.07	1,387,293.51	2,148,168.58
2. 本年增加金额			
(1) 计提	188,998.04	468,860.42	657,858.46
3. 本年减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4. 年末余额	949,873.11	1,856,153.93	2,806,027.04
三、减值准备			
1. 年初余额	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 年末账面价值	219,186.89	634,046.07	853,232.96
2. 年初账面价值	408,184.93	1,060,124.49	1,468,309.42

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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) 年末无暂时闲置的固定资产

(3) 年末无通过融资租赁租入的固定资产

(4) 通过无经营租赁租出的固定资产

(5) 年末无未办妥产权证书的固定资产

7. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	管理软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	51,425.00	51,425.00
2. 本年增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	51,425.00	51,425.00
二、累计摊销		
1. 年初余额	41,017.55	41,017.55
2. 本年增加金额	10,407.45	10,407.45
(1) 计提	10,407.45	10,407.45
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	51,425.00	51,425.00
三、减值准备		
1. 年初余额	-	-
2. 本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	-	-
四、账面价值		
1. 年末账面价值	-	-
2. 年初账面价值	10,407.45	10,407.45

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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) 年末无未办妥产权证书的无形资产。

8. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产明细

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	45,495,013.08	24,261,971.02
合计	45,495,013.08	24,261,971.02

注: 本公司由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性, 因此其可抵扣亏损没有确认为递延所得税资产。

(2) 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	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	备注
2017	-	-	
2018	-	-	
2019	24,261,971.02	24,261,971.02	2014 年尚未弥补亏损
2020	-	-	
2021	21,233,042.06	-	2016 年尚未弥补亏损
合计	45,495,013.08	24,261,971.02	-

9. 应付账款

(1) 应付账款

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
工程款	166,754,618.28	289,848,111.31
营销款	837,653.00	5,145,900.00
设备材料款	23,931.00	23,931.00
土地款	2,186,688.47	2,186,688.47
其他	35,040.00	104,139.00
合计	169,837,930.75	297,308,769.78
其中: 账龄在 1 年以上的应付账款	6,187,132.63	25,824,694.48

注: 2013 年 4 月 7 日, 黑龙江银泰置地有限公司与哈尔滨市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同, 合同编号哈政土(利用)合字[2013]9 号。本合同出让价款为 345,266,600 元, 支付方式分作两期。合同上约定, 分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有国有建设用地使用权出让价款时, 同意

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率,向出让人支付利息。
第一期付款时间 2013 年 4 月 26 日,第二期付款时间 2013 年 7 月 11 日,计息天数 76 天。
应付土地利息款共计 2,186,688.47 元。

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	2016 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
哈尔滨市国土资源局	2,186,688.47	尚未最终结算
华升富士达电梯有限公司	980,120.00	尚未最终结算
哈尔滨光辉照明工程有限公司	627,386.78	尚未最终结算
北京途家置业顾问有限公司	616,953.00	尚未最终结算
中建二局第三建筑工程有限公司	502,048.00	尚未最终结算
国家消防工程技术研究中心	300,000.00	尚未最终结算
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	275,400.00	尚未最终结算
哈尔滨东轻幕墙装饰有限公司	141,775.74	尚未最终结算
合计	5,630,371.99	—

10. 预收款项

(1) 预收款项

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预收购房款	54,686,126.00	112,014,945.00
预收商铺租金	2,820,310.97	—
预收物业管理费	361,193.00	—
合计	57,867,629.97	112,014,945.00
账龄超过 1 年	34,883,959.00	89,586,756.00

(2) 预收购房款

项目名称	2016年12月31日	2015年12月31日	竣工时间	预售比例
哈尔滨银泰城一期	54,686,126.00	112,014,945.00	2015 年	
合计	54,686,126.00	112,014,945.00		

(3) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位名称	2016 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
刘姓自然人	6,655,474.00	未交房
刘姓自然人	5,745,617.00	未交房
王、李姓自然人	5,654,770.00	未交房

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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	2016 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
李姓自然人	4,714,101.00	未交房
乔姓自然人	2,773,253.00	诉讼未决
合计	25,543,215.00	

注: 1) 刘姓自然人购买的商铺尚未支付全款, 双方涉及纠纷, 详见(八、或有事项-2. 诉讼案件)。

2) 刘姓自然人购买的商铺尚未支付全款。

3) 王、李姓自然人购买的商铺尚未支付全款。

4) 李姓自然人购买的商铺尚未支付全款。双方涉及纠纷, 详见(八、或有事项-2. 诉讼案件)。

5) 乔姓自然人购买的商铺已支付全款, 双方涉及纠纷, 详见(八、或有事项-2. 诉讼案件)。

11. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
短期薪酬	528,513.11	13,564,784.27	12,805,028.61	1,288,268.77
离职后福利-设定提存计划	6,585.15	1,370,739.25	1,249,061.33	128,263.07
合计	535,098.26	14,935,523.52	14,054,089.94	1,416,531.84

(2) 短期薪酬

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	515,420.72	11,028,081.66	10,534,419.78	1,009,082.60
职工福利费	-	1,090,606.47	1,090,606.47	-
社会保险费	-	563,887.79	485,843.60	78,044.19
其中: 医疗保险费	-	461,880.51	399,019.46	62,861.05
工伤保险费	-	69,525.20	59,162.32	10,362.88
生育保险费	-	32,482.08	27,661.82	4,820.26
住房公积金	-	660,208.94	489,583.00	170,625.94
工会经费和职工教育经费	13,092.39	221,999.41	204,575.76	30,516.04
合计	528,513.11	13,564,784.27	12,805,028.61	1,288,268.77

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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) 设定提存计划

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
基本养老保险	-	1,298,298.22	1,187,586.58	110,711.64
失业保险费	6,585.15	72,441.03	61,474.75	17,551.43
合计	6,585.15	1,370,739.25	1,249,061.33	128,263.07

12. 应交税费

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	996,120.15	-
房产税	132,514.23	38,904.90
土地使用税	39,846.22	69,376.82
城市维护建设税	18,307.39	-
教育费附加	7,846.02	-
地方教育费附加	5,230.68	-
个人所得税	89,077.56	53,556.64
印花税	92,755.89	3,965.83
其他	746.73	715.73
合计	1,382,444.87	166,519.92

13. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
关联方往来款	1,477,589,848.87	361,236,764.70
其他往来款	17,015,737.60	12,924,110.63
土地增值税清算准备金	94,340,477.83	82,320,511.70
借款	-	30,000,000.00
押金保证金	9,723,053.77	11,129,283.39
代扣保险及公积金	219,447.41	108,741.07
代收代缴费用	11,176,985.88	17,744.94
其他	3,373.80	-
合计	1,610,068,925.16	497,737,156.43

注：代收代缴费用主要是代收代缴契税、取暖费、水电费和垃圾清运费。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
土地增值税清算准备金	82,320,511.70	尚未清算
浙江富强置业有限公司	30,000,000.00	关联方往来
传富置业(成都)有限公司	16,000,000.00	关联方往来
北京中建华腾装饰工程有限公司	2,273,976.36	投标保证金
哈尔滨市住房保障和房产管理局	1,770,000.00	尚未结算
哈尔滨东轻幕墙装饰有限公司	1,121,988.90	尚在履约期
哈尔滨光辉照明工程有限公司	378,999.90	投标保证金
青岛海尔家居集成股份有限公司	200,000.00	投标保证金
合计	134,065,476.86	

(3) 土地增值税清算准备金

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
住宅	-	-
非住宅	94,340,477.83	82,320,511.70

注：住宅增值额为负数，增值额与扣除项目金额之比为-32%，无需计提土地增值税清算准备金。

14. 一年内到期的非流动负债

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的长期借款	-	1,300,000,000.00
合计	-	1,300,000,000.00

注：截至 2016 年 12 月 31 日企业所有贷款已经全部清偿完毕。

15. 实收资本

投资者姓名	2015 年 12 月 31 日	本年变动增减(+、-)					2016 年 12 月 31 日
		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	81,500,000.00	-	-	-	-	-	81,500,000.00
黑龙江盛丰投资有限公司	18,500,000.00	-	-	-	-	-	18,500,000.00
实收资本总额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100,000,000.00

注：股权质押事项详见（十一、其他重要事项）。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

16. 未分配利润

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
上期期末余额	-19,328,892.77	-179,293,529.00
加：期初未分配利润调整数	-	-
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	-	-
会计政策变更	-	-
重要前期差错更正	-	-
同一控制合并范围变更	-	-
本期期初余额	-19,328,892.77	-179,293,529.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-21,305,112.07	159,964,636.23
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
本期期末余额	-40,634,004.84	-19,328,892.77

17. 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	175,529,360.95	134,082,382.64	1,223,904,037.66	807,356,733.43
其他业务	11,639,059.70	4,376,127.15	3,234,350.00	945,352.74
合计	187,168,420.65	138,458,509.79	1,227,138,387.66	808,302,086.17

(1) 主营业务-按业务类型分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售业务	175,493,780.11	130,427,508.24	1,223,904,037.66	807,356,733.43
商铺租赁业务	35,580.84	3,654,874.40	-	-
合计	175,529,360.95	134,082,382.64	1,223,904,037.66	807,356,733.43

(2) 主营业务-按物业类型分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
住宅销售	59,265,024.38	47,712,774.75	404,791,708.66	310,779,771.78
公寓销售	57,147,825.38	55,407,321.47	289,727,247.00	238,636,338.69
商铺销售	59,080,930.35	27,307,412.02	529,385,082.00	257,940,622.96

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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	2016 年度		2015 年度	
商铺租赁	35,580.84	3,654,874.40		
合计	175,529,360.95	134,082,382.64	1,223,904,037.66	807,356,733.43

(3) 主营业务-按地区分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
哈尔滨地区	175,529,360.95	134,082,382.64	1,223,904,037.66	807,356,733.43
合计	175,529,360.95	134,082,382.64	1,223,904,037.66	807,356,733.43

(4) 按销售对象归集的本年前五名收入情况

客户名称	2016 年度	占全部营业收入比例 (%)
庆丰农业生产资料集团有限责任公司	31,062,778.76	16.60
杨姓自然人	14,039,297.00	7.50
李姓自然人	11,927,519.95	6.37
王姓自然人	11,025,989.48	5.89
侯姓自然人	4,536,908.57	2.42
合计	72,592,493.76	38.79

(5) 按销售对象归集的上年前五名收入情况

客户名称	2015 年度	占全部营业收入比例 (%)
秦姓自然人	25,606,918.00	2.09
王姓自然人、张姓自然人	19,941,749.00	1.63
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	17,984,088.66	1.47
黑龙江亿赢投资置业有限公司	13,156,744.00	1.07
李姓自然人	12,082,460.00	0.98
合计	88,771,959.66	7.24

18. 税金及附加

项目	2016 年度	2015 年度
土地增值税	12,019,966.13	82,320,511.70
营业税	3,168,792.30	61,356,919.38
城市维护建设税	240,449.06	4,294,984.36
教育费附加	103,049.59	1,840,707.58
地方教育费附加	68,699.74	1,227,138.39
印花税	126,719.46	-
车船使用税	4,800.00	-

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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	2016 年度	2015 年度
土地使用税	322, 580. 16	-
房产税	404, 848. 53	-
垃圾清运费	8, 609. 26	-
合计	16, 468, 514. 23	151, 040, 261. 41

19. 销售费用

项目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬及福利	3, 580, 546. 91	3, 203, 961. 69
营销推广费	695, 132. 00	1, 502, 073. 12
销售代理费	550, 000. 00	356, 000. 00
广告宣传费	375, 834. 00	3, 262, 913. 56
折旧与摊销	262, 055. 41	293, 507. 78
日常销售费用	230, 143. 29	755, 766. 74
咨询顾问费	161, 286. 82	20, 340. 00
其他	70, 500. 00	1, 719, 567. 00
空置房物业费、采暖费	36, 833. 84	2, 410, 493. 64
销售佣金	32, 000. 00	6, 793, 488. 00
合计	5, 994, 332. 27	20, 318, 111. 53

20. 管理费用

项目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬及福利	6, 157, 442. 64	5, 308, 412. 32
日常管理费用	3, 786, 200. 34	4, 070, 055. 50
税费	535, 444. 50	2, 373, 097. 93
中介服务费用	407, 622. 80	649, 357. 00
折旧与摊销	375, 503. 55	362, 821. 71
诉讼费	71, 988. 00	-
其他	21, 441. 11	-
合计	11, 355, 642. 94	12, 763, 744. 46

21. 财务费用

项目	2016 年度	2015 年度
利息支出	28, 744, 742. 66	45, 175, 799. 41
减：利息收入	100, 595. 65	268, 985. 80
加：其他支出	7, 618, 564. 98	30, 203, 370. 87

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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	2016 年度	2015 年度
合计	36,262,711.99	75,110,184.48

注：（1）其他支出 2016 年发生额：财务顾问费 5,640,984.33 元；保理服务费 1,792,500.00 元；重庆农商行服务费 97,500.00 元；其他零星手续费 87,580.65 元；

（2）其他支出 2015 年发生额：财务顾问费 28,980,821.92 ； 保理服务费 300,000.00 元；重庆农商行服务费 832,500.00 元；其他零星手续费 90,048.95 元。

22. 营业外收入

项目	2016 年度	2015 年度	计入本期非经常性损益的金额
罚款收入	40,000.00	378,500.00	40,000.00
其他利得	26,245.50	837.00	26,245.50
合计	66,245.50	379,337.00	66,245.50

23. 营业外支出

项目	2016 年度	2015 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	-	18,700.38	-
其中：固定资产处置损失	-	18,700.38	-
罚款滞纳金支出	67.00	-	67.00
合计	67.00	18,700.38	67.00

24. 现金流量表项目

（1）收到/支付的其他与经营 /筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
收往来款	1,714,081,928.87	847,112,931.81
按揭保证金转为可动用资金	42,540,350.00	-
收存款利息	84,409.82	248,387.83
处置废料收现	25,000.00	500.00
银行开户柜员给现金	-	1.00
合计	1,756,731,688.69	847,361,820.64

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
支付往来款	329,938,853.79	916,992,965.19
日常管理费用	3,793,636.81	3,870,721.37
押金保证金	3,225,141.29	20,255,733.10
营销推广费	695,132.00	1,502,073.12
销售代理费	550,000.00	356,000.00
广告宣传费	375,834.00	3,262,913.56
中介服务费用	307,622.80	848,691.13
日常销售费用	231,311.79	3,166,260.38
代收代付款	8,473,751.19	11,751,117.00
手续费	87,580.65	35,797.41
备用金	107,910.00	422,215.68
罚款滞纳金	67.00	-
咨询顾问费	-	20,340.00
销售佣金	32,000.00	6,793,488.00
其他	71,988.00	1,719,567.00
合计	347,890,829.32	970,997,882.94

3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
支付财务顾问费	5,640,984.33	28,980,821.92
支付手续费	1,447,500.00	1,132,500.00
合计	7,088,484.33	30,113,321.92

(2) 现金流量表补充资料

项目	2016 年度	2015 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-21,305,112.07	159,964,636.23
加: 资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	657,858.46	695,018.95
无形资产摊销	10,407.45	12,488.94
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-	18,700.38

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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	2016 年度	2015 年度
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）	-	-
财务费用（收益以“-”填列）	35,833,226.99	75,289,121.33
投资损失（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）	-	-
存货的减少（增加以“-”填列）	102,962,373.75	350,163,425.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	218,223,795.29	-271,895,888.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	1,038,179,246.25	-254,055,007.16
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,374,561,796.12	60,192,495.83
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	12,388,507.62	4,145,220.49
减：现金的期初余额	4,145,220.49	38,764,575.75
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	8,243,287.13	-34,619,355.26

(3) 现金和现金等价物

项目	2016 年度	2015 年度
现金	12,388,507.62	4,145,220.49
其中：库存现金	54,731.68	71,550.48
可随时用于支付的银行存款	12,333,775.94	4,073,670.01
可随时用于支付的其他货币资金		-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
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	12,388,507.62	4,145,220.49

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

25. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2016年12月31日	受限原因
货币资金	14,948,315.14	贷款专户存款、公租房补助专户存款、按揭保证金
应收票据	-	
存货	469,040,059.45	委托贷款抵押
固定资产	-	
无形资产	-	
合计	483,988,374.59	

六、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司					
哈尔滨银悦商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市	商业管理	100	

七、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) 控股股东及最终控制方

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	投资	10000 万	81.50	81.50

注：本公司最终控制方为自然人沈国军。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
北京银泰置地商业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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) 控股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 (%)	
	2016 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	年末比例	年初比例
北京银泰置地商业有限公司	81,500,000.00	81,500,000.00	81.50	81.50

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京国俊投资有限公司	受同一最终控制方控制
浙江富强置业有限公司	受同一最终控制方控制
传富置业(成都)有限公司	受同一最终控制方控制
黑龙江盛丰投资有限公司	股东

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	2016年度	2015年度
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	销售公租房	-	17,984,088.66

2. 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
本公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10亿元	2016.6.7	2019.6.7	否

注:关联担保披露详见(十一、其他重要事项)。

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	1,094,991,703.82	-	1,096,012,813.74	-
其他应收款	北京国俊投资有限公司	-	-	256,200,000.00	-
其他应收款	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	1,030,363.13	-	-	-

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	黑龙江盛丰投资有限公司	35,500,000.00	-	35,500,000.00	-

2. 应付项目

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应付款	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	1,071,699,177.53	285,236,764.70
其他应付款	北京国俊投资有限公司	354,890,671.34	-
其他应付款	浙江富强置业有限公司	30,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	传富置业(成都)有限公司	21,000,000.00	16,000,000.00

注: 关联方往来未收取资金占用费。

八、或有事项

1. 2014 年 2 月 29 日, 哈尔滨市国土资源局委托哈尔滨国源土地房地产估价有限公司对黑龙江银泰 9 号地进行估价。根据受托方出具的土地估价报告(编号为(哈)国源(2014)(估)字 009 号), 黑龙江银泰需补缴地下一层土地出让金 686.83 万元, 地下二层土地出让金 49.22 万元, 合计 736.05 万元。当时估价的基础为地下一、二层建成车位后办理产权证对外出售。考虑到目前公司没有明确办理车位产权证书的意图和缺乏合理的估价基础, 哈尔滨市国土资源局也未要求目标企业补缴土地出让金, 本期未补提地下一、二层土地出让金。如果将来企业有办理车位产权证书的意图, 目标公司存在补缴土地出让金的风险。

2. 诉讼案件

原告	被告	案件情况	案件进展程度
乔知行	黑龙江银泰	因乔知行购买的商铺再客观上存在设计变更的情况, 原告乔知行要求被告黑龙江银泰退还全部房款 2,773,053.00 元, 赔偿原告影响正常经营损失 100,000.00 元, 双倍返还定金 400,000.00 元, 并自 2013 年 8 月 29 日起按同期银行借款利率支付相应利息至实际收到退房款为止。	一审两次庭审完毕, 等待判决。
姜宗祎	黑龙江银泰	因黑龙江银泰延迟交房, 原告姜宗祎要求被告黑龙江银泰承担延迟交付房屋违约金 46,499.00 元、采暖费 2,397.00 元、物业费 2,407.00 元以及电梯费 1,504.00 元, 共计 52,810.00 元及全部诉讼费用。	一审庭审完毕, 双方正在就和解事宜进行磋商。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

原告	被告	案件情况	案件进展程度
李明岩	黑龙江银泰	因商业东南亚风情街实际开发情况与广告宣传及承诺不相符，原告要求退还所交房款 6,033,083.00 元，并索赔利息（利息标准未在起诉书中明确）。	一审两次庭审完毕，双方各自举证证明各自观点，现等待一审判决。
北京高策房地产经纪有限公司	黑龙江银泰	原告北京高策房地产经纪有限公司要求被告黑龙江银泰向原告支付拖欠代理服务费 3,505,133.00 元，并于 2015 年 11 月 6 日起至实际支付之日止，以 3,505,133.00 元为基数按日 0.3% 的标准向原告支付违约金及全部诉讼费。	2017 年 2 月 7 日第 6 次开庭。北京高策要求被告黑龙江银泰支付的佣金金额已从最初的 3,505,133.00 元降至 2,222,691.60 元。
姜懿	黑龙江银泰	因商业东南亚风情街实际开发情况与广告宣传及承诺不相符，原告姜懿要求被告黑龙江银泰赔偿经济损失 500,000.00 元及全部诉讼费。	一审庭审完毕，等待判决。
姜圆	黑龙江银泰	因商业东南亚风情街实际开发情况与广告宣传及承诺不相符，原告姜圆要求被告黑龙江银泰赔偿经济损失 1,000,000.00 元及全部诉讼费。	一审庭审完毕，等待判决。
黑龙江银泰	刘英杰	黑龙江银泰诉业主刘英杰未按合同约定付款。1、黑龙江银泰要求被告刘英杰支付购房款 6,640,000.00 元；2、要求被告支付自 2014 年 12 月 20 日起至 2016 年 8 月 24 日止的逾期付款违约金 815,392.00 元。（违约金按逾期付款额的日万分之二标准计算）；3、要求被告支付自 2016 年 8 月 25 日起至购房款全部支付之日止的逾期付款违约金。（违约金按逾期付款额的日万分之二标准计算）；4、要求诉讼费由被告承担。	已立案，等待开庭。
黑龙江银泰	哈尔滨丰光灯饰市场大卫照明	1、因被告违约，黑龙江银泰要求依法解除合同，要求被告向黑龙江银泰返还灯饰货款 11.42 万元，支付违约金 2.145 万元，两项合计：13.565 万元；2、要求被告承担本案的全部诉讼费用；	一审庭审完毕，等待判决。

注：存在诉讼争议涉及的存货账面价值为 13,215,798.17 元。

3. 除上述其他重要事项外，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的或有事项。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

九、重大承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

1. 诉讼案件

原告	被告	案件情况	案件进展程度
黑龙江驼峰家具有限责任公司	黑龙江银泰	2015 年 8 月 10 日，黑龙江银泰与被告签订“哈尔滨银泰城项目 E9 地块 E 座公寓楼家具供应合同”，原告索要质保金 185,900.00 元。	等待一审开庭。
黑龙江银泰	王佳品	2013 年 8 月 29 日，黑龙江银泰与被告签订商品房买卖合同。后被告未履行房屋商业贷款还款义务。交通银行以黑龙江银泰为被告提供阶段性担保为由，于 2017 年 2 月 13 日从黑龙江银泰保证金账户扣划被告逾期本金及利息、剩余本金合计 977,466.91 元。黑龙江银泰进行追索。	等待立案。
黑龙江银泰	张耀中	2014 年 8 月 15 日，黑龙江银泰与被告签订商品房买卖合同。后被告未履行房屋商业贷款还款义务。交通银行以黑龙江银泰为被告提供阶段性担保为由，于 2017 年 2 月 13 日从黑龙江银泰保证金账户扣划被告逾期本金及利息、剩余本金合计 356,363.67 元。黑龙江银泰进行追索。	等待立案。
张培萌	黑龙江银泰	2016 年 1 月，原告张培萌诉被告黑龙江银泰微信公众号“哈尔滨银泰城”，涉嫌侵犯员工肖像权，索赔 310,000.00 元。	等待一审开庭，由公众号经营公司“新浪乐居”负责。

2. 2017 年 1 月 9 日芜湖鑫德玖号投资中心（有限合伙）委托大连银行股份有限公司北京分行贷款 5 亿给浙江富强置业有限公司，借款期限自 2017 年 1 月 9 日起至 2019 年 7 月 9 日（以下简称“《委托贷款借款合同 A》”）。2016 年 6 月 7 日芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）委托华夏银行股份有限公司北京望京支行贷款 10 亿给哈尔滨银旗房地产开发有限公司，借款期限自 2016 年 6 月 7 日起至 2019 年 6 月 7 日（以下简称“《委托贷款借款合同 B》”）。为了保障芜湖鑫德玖号和芜湖汇德柒号在这两项贷款下债权的实现，作为哈尔滨银旗的担保人，黑龙江银泰签署了不可撤销承诺函，编号为 2016 年银泰承诺字第 1229-3 号。如浙江富强置业违反了《委托贷款借款合同 A》之约定，即视为哈尔滨银旗违反了《委托贷款借款合同 B》，芜湖汇德柒号有权宣布《委托贷款借款合同 B》项下委托贷款全部到期，有权要求哈尔滨银旗立即清偿《委托贷款借款合同 B》项下的贷款本金、利息及其它相关权益，并支付《委托贷款借款合同 B》约定的补偿金、违约金等；同时，芜湖汇德柒号有权处置抵（质）押物，追索保证人。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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. 除上述披露事项外，截至 2017 年 4 月 18 日，本公司无需要披露其他重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

1. 2016 年 6 月 7 日芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）委托华夏银行股份有限公司北京望京支行贷款 10 亿给哈尔滨银旗房地产开发有限公司（以下简称哈尔滨银旗），借款期限自 2016 年 6 月 7 日起至 2019 年 6 月 7 日，作为取得该借款的附加条件，北京银泰将其持有的黑龙江银泰全部股权质押给芜湖汇德柒号，并于 2016 年 6 月 7 日签署了股权质押合同，合同编号为 2016 年汇德柒号质押字第 0530-1 号。股权质押于 2016 年 6 月 13 日办理完毕，质权登记编号:230102201600000065。同时为取得该借款，本公司不仅为该笔委托贷款提供连带责任保证担保，同时将 E09 地块银泰城一期项目建筑面积不少于 43,775 平方米的现房房产及对应土地使用权提供第一顺位抵押担保，抵押合同号为 2016 年汇德柒号抵押字第 0530-2 号。在 2016 年 12 月 20 日哈尔滨银旗签订了合同编号为 2016 年汇德柒号委借字第 0530 号补充字第 1 号的补充协议后，抵押物修改为本公司所属的 E09 地块银泰城一期项目约 39,764.81 平方米的现房房产（公寓及商铺）的不动产权证书提供第一顺位抵押担保。截至审计报告日，本公司所属抵押物尚未办理抵押登记，根据委托贷款合同约定，本公司应在委托贷款发放 6 个月内完成抵押登记。

2. 除上述其他重要事项外，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

十二、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

种类	2016 年 12 月 31 日				
	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	1, 161, 301, 189. 14	100. 00	-	-	1, 161, 301, 189. 14
其中: 账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	1, 161, 301, 189. 14	100. 00	-	-	1, 161, 301, 189. 14
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	1, 161, 301, 189. 14	-	-	-	1, 161, 301, 189. 14

续:

种类	2015 年 12 月 31 日				
	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	1, 411, 061, 443. 60	100. 00	-	-	1, 411, 061, 443. 60
其中: 账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	1, 411, 061, 443. 60	100. 00	-	-	1, 411, 061, 443. 60
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	1, 411, 061, 443. 60	-	-	-	1, 411, 061, 443. 60

1) 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	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来	1, 131, 522, 066. 95	-	-
代垫款项	19, 599, 015. 19	-	-

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

组合名称	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
非关联方往来	50,015.00	-	-
保证金	9,604,092.00	-	-
押金	503,500.00	-	-
备用金	22,500.00	-	-
合计	1,161,301,189.14	-	-

注:代垫款项系代施工单位垫付水费、电费、燃气费,考虑到公司欠施工单位工程款远大于代垫金额,将其列为无风险组合,不予计提坏账。

(2) 本期计提、转回(或收回)坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元;本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
往来款	1,131,572,081.95	1,397,712,813.74
代垫款	19,599,015.19	10,224,679.86
保证金	9,604,092.00	2,568,950.00
押金	503,500.00	503,500.00
备用金	22,500.00	51,500.00
合计	1,161,301,189.14	1,411,061,443.60

(4) 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	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
北京银泰置地商业有限公司	往来款	1,094,991,703.82	0-2 年	94.29	-
黑龙江盛丰投资有限公司	往来款	35,500,000.00	0-5 年	3.06	-
哈尔滨市房地产交易中心	保证金	6,707,642.00	1 年以内	0.58	-
中国建筑第二工程局有限公司	代垫款	6,296,118.00	1-3 年	0.54	-
黑龙江龙唐电力投资有限公司群力供热分公司	代垫款	4,159,861.33	0-2 年	0.36	-
合计	-	1,147,655,325.15		98.83	-

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币千元/元列示)

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,000,000.00		4,000,000.00			
合计	4,000,000.00		4,000,000.00			

(2) 对子公司投资

被投资单位	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日	本年计提减值准 备	减值准备年末余 额
哈尔滨银悦商业管理有限公司		4,000,000.00		4,000,000.00		
合计		4,000,000.00		4,000,000.00		

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

3. 营业收入和营业成本

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	175,493,780.11	130,427,508.24	1,223,904,037.66	807,356,733.43
其他业务	11,639,059.70	4,376,127.15	3,234,350.00	945,352.74
合计	187,132,839.81	134,803,635.39	1,227,138,387.66	808,302,086.17

(1) 主营业务-按业务类型分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售业务	175,493,780.11	130,427,508.24	1,223,904,037.66	807,356,733.43
合计	175,493,780.11	130,427,508.24	1,223,904,037.66	807,356,733.43

(2) 主营业务-按物业类型分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
住宅销售	59,265,024.38	47,712,774.75	404,791,708.66	310,779,771.78
公寓销售	57,147,825.38	55,407,321.47	289,727,247.00	238,636,338.69
商铺销售	59,080,930.35	27,307,412.02	529,385,082.00	257,940,622.96
合计	175,493,780.11	130,427,508.24	1,223,904,037.66	807,356,733.43

(3) 主营业务-按地区分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
哈尔滨地区	175,493,780.11	130,427,508.24	1,223,904,037.66	807,356,733.43
合计	175,493,780.11	130,427,508.24	1,223,904,037.66	807,356,733.43

(4) 按销售对象归集的本年前五名收入情况

客户名称	2016 年度	占全部营业收入比例 (%)
庆丰农业生产资料集团有限责任公司	31,062,778.76	16.60
杨姓自然人	14,039,297.00	7.50
李姓自然人	11,927,519.95	6.37
王姓自然人	11,025,989.48	5.89
侯姓自然人	4,536,908.57	2.42
合计	72,592,493.76	38.79

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币千元/元列示)

(5) 按销售对象归集的上年前五名收入情况

客户名称	2015 年度	占全部营业收入比例 (%)
秦姓自然人	25,606,918.00	2.09
王姓自然人、张姓自然人	19,941,749.00	1.63
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	17,984,088.66	1.47
黑龙江亿赢投资置业有限公司	13,156,744.00	1.07
李姓自然人	12,082,460.00	0.98
合计	88,771,959.66	7.24

4. 其他

十三、财务报告批准

本财务报告于 2017 年 4 月 18 日由本公司董事会批准报出。

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币千元/元列示)

财务报表补充资料

1. 非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定,本公司 2016 年度非经常性损益如下:

项目	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益		-18,700.38
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助		
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		
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年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,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性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		

黑龙江银泰置地有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币千元/元列示)

项目	2016 年度	2015 年度
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	66,178.50	379,337.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	66,178.50	360,636.62

黑龙江银泰置地有限公司

二〇一七年四月十八日

