

宁波银泰置业有限公司
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	13-41



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/2017YCMCS10026

云南城投置业股份有限公司:

我们审计了后附的宁波银泰置业有限公司(以下简称宁波银泰置业)财务报表,包括2016年12月31日、2015年12月31日的资产负债表,2016年度、2015年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是宁波银泰置业管理层的责任,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,宁波银泰置业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了宁波银泰置业 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度、2015 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师:

中国 北京

二〇一七年四月十八日

合并资产负债表

编制单位：宁波银泰置业有限公司

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	六、1	243,563,745.46	285,155,264.57
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	六、2	5,083,663.41	3,269,899.45
应收股利		-	-
其他应收款	六、3	949,087,320.07	401,929,643.85
买入返售金融资产		-	-
存货	六、4	4,213,019,611.13	3,296,953,266.89
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	六、5	238,937,503.08	105,650,184.43
流动资产合计		5,649,691,843.15	4,092,958,259.19
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	六、6	1,046,569.27	1,840,338.49
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	六、7	189,200.00	240,800.00
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六、8	23,143.49	192,864.59
递延所得税资产	六、9	16,461,834.75	6,681,636.99
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		17,720,747.51	8,955,640.07
资产总计		5,667,412,590.66	4,101,913,899.26

法定代表人：

孙沈
印君

主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

俞峰

合并资产负债表（续）

编制单位：宁波银泰置业有限公司

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	六、10	131,449,135.55	34,466,316.17
预收款项	六、11	3,362,743,684.00	1,412,322,406.00
应付职工薪酬	六、12	54,733.20	-82,430.99
应交税费	六、13	3,655,253.29	18,563,223.14
应付利息	六、14	2,785,291.67	4,052,675.00
应付股利		-	-
其他应付款	六、15	782,767,039.71	768,876,612.62
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、16	1,215,400,000.00	650,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,498,855,137.42	2,888,198,801.94
非流动负债：			
长期借款	六、17	-	1,015,400,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	1,015,400,000.00
负债合计		5,498,855,137.42	3,903,598,801.94
所有者权益：			
股本	六、18	300,000,000.00	300,000,000.00
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	六、19	-131,442,546.76	-101,684,902.68
归属于母公司股东权益合计		168,557,453.24	198,315,097.32
少数股东权益		-	-
股东权益合计		168,557,453.24	198,315,097.32
负债和股东权益总计		5,667,412,590.66	4,101,913,899.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制单位：宁波银泰置业有限公司

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		233,780,010.48	283,426,526.30
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		5,074,632.07	3,104,813.62
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十四、1	949,066,403.07	401,906,335.00
存货		4,213,019,611.13	3,296,953,266.89
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		238,922,867.53	105,650,184.43
流动资产合计		5,639,863,524.28	4,091,041,126.24
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		969,371.47	1,761,562.40
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		189,200.00	240,800.00
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		23,143.49	192,864.59
递延所得税资产		16,461,834.75	6,681,636.99
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		17,643,549.71	8,876,863.98
资产总计		5,657,507,073.99	4,099,917,990.22

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴安蓉

3

会计机构负责人：

俞峰

母公司资产负债表（续）

编制单位：宁波银泰置业有限公司

单位：人民币元

项目	行次	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		131,449,135.55	34,466,316.17
预收款项		3,362,743,684.00	1,412,322,406.00
应付职工薪酬		-	-82,430.99
应交税费		3,655,253.29	18,571,769.15
应付利息		2,785,291.67	4,052,675.00
应付股利		-	-
其他应付款		772,071,458.74	766,524,715.62
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,215,400,000.00	650,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,488,104,823.25	2,885,855,450.95
非流动负债：			
长期借款		-	1,015,400,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	1,015,400,000.00
负债合计		5,488,104,823.25	3,901,255,450.95
所有者权益：			
股本		300,000,000.00	300,000,000.00
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		-130,597,749.26	-101,337,460.73
股东权益合计		169,402,250.74	198,662,539.27
负债和股东权益总计		5,657,507,073.99	4,099,917,990.22

法定代表人：

沈洪印

主管会计工作负责人：

吴宁莲

会计机构负责人：

俞峰

合并利润表

编制单位：宁波银泰置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年度	2015年度
一、营业收入	六、20	73,036.82	144,818.69
减：营业成本		-	-
税金及附加	六、21	1,687,620.85	-
销售费用	六、22	30,269,573.32	23,932,482.05
管理费用	六、23	10,839,425.65	14,665,043.60
财务费用	六、24	-2,296,765.94	-1,833,122.34
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			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-40,426,817.06	-36,619,584.62
加：营业外收入	六、25	908,210.35	580,000.01
其中：非流动资产处置利得		17,512.34	-
减：营业外支出	六、26	19,235.13	1,930.75
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-39,537,841.84	-36,041,515.36
减：所得税费用	六、27	-9,780,197.76	-2,051,029.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,757,644.08	-33,990,486.04
归属于母公司股东的净利润		-29,757,644.08	-33,990,486.04
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			
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		-29,757,644.08	-33,990,486.04
归属于母公司股东的综合收益总额		-29,757,644.08	-33,990,486.04
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



吴宁莲

俞峰



母公司利润表

编制单位: 宁波银泰置业有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	2016年度	2015年度
一、营业收入	十四、2	73,036.82	144,818.69
减: 营业成本		-	-
税金及附加		1,687,617.10	-
销售费用		30,249,384.93	23,931,592.78
管理费用		10,354,634.70	14,317,960.06
财务费用		-2,289,438.40	-1,832,591.49
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)		-39,929,161.51	-36,272,142.66
加: 营业外收入		907,910.35	580,000.00
其中: 非流动资产处置利得		17,512.34	-
减: 营业外支出		19,235.13	1,930.75
其中: 非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-39,040,486.29	-35,694,073.41
减: 所得税费用		-9,780,197.76	-2,051,029.32
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-29,260,288.53	-33,643,044.09
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		-29,260,288.53	-33,643,044.09

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并现金流量表

编制单位: 宁波银泰置业有限公司

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		1,943,074,036.00	1,329,603,383.71
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、28	17,415,466.41	315,207,784.67
经营活动现金流入小计		1,960,489,502.41	1,644,811,168.38
购买商品、接受劳务支付的现金		679,814,822.83	995,972,151.52
支付给职工以及为职工支付的现金		22,072,222.56	14,073,076.36
支付的各项税费		150,140,780.34	141,625,483.29
支付其他与经营活动有关的现金	六、28	565,978,058.86	316,451,530.39
经营活动现金流出小计		1,418,005,884.59	1,468,122,241.56
经营活动产生的现金流量净额		542,483,617.82	176,688,926.82
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支付的现金		33,986.10	348,357.00
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		33,986.10	348,357.00
投资活动产生的现金流量净额		-33,986.10	-348,357.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		200,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	800,000,000.00
偿还债务所支付的现金		650,000,000.00	564,540,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		134,041,150.83	173,701,307.59
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		784,041,150.83	738,241,307.59
筹资活动产生的现金流量净额		-584,041,150.83	61,758,692.41
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		-41,591,519.11	238,099,262.23
加: 期初现金及现金等价物余额		285,155,264.57	47,056,002.34
六、期末现金及现金等价物余额		243,563,745.46	285,155,264.57

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



银泰置业有限公司 母公司现金流量表

编制单位: 宁波银泰置业有限公司

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		1,943,074,036.00	1,329,603,383.71
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		7,734,838.27	312,809,545.11
经营活动现金流入小计		1,950,808,874.27	1,642,412,928.82
购买商品、接受劳务支付的现金		679,814,822.83	995,972,151.52
支付给职工及为职工支付的现金		21,869,713.89	14,063,076.36
支付的各项税费		150,139,623.44	141,625,463.29
支付的其他与经营活动有关的现金		564,571,423.10	315,880,037.10
经营活动现金流出小计		1,416,395,583.26	1,467,540,728.27
经营活动现金流量净额		534,413,291.01	174,872,200.55
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			-
取得投资收益所收到的现金			-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-
收到的其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		18,656.00	260,369.00
投资所支付的现金			-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付的其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计		18,656.00	260,369.00
投资活动现金流量净额		-18,656.00	-260,369.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		200,000,000.00	800,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	800,000,000.00
偿还债务所支付的现金		650,000,000.00	564,540,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		134,041,150.83	173,701,307.59
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		784,041,150.83	738,241,307.59
筹资活动现金流量净额		-584,041,150.83	61,758,692.41
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-49,646,515.82	236,370,523.96
加: 期初现金及现金等价物余额		283,426,526.30	47,056,002.34
六、期末现金及现金等价物余额		233,780,010.48	283,426,526.30

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



吴宁

俞峰

合并所有者权益变动表

编制单位: 宁波银泰置业有限公司

单位: 人民币元

项目	2016年度										少数股东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-101,684,902.68	-	198,315,097.32	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他											-	
二、本年初余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-101,684,902.68	-	198,315,097.32	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-29,757,644.08	-	-29,757,644.08	
（一）综合收益总额					-				-29,757,644.08	-	-29,757,644.08	
（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. 提取一般风险准备											-	
3. 对所有者（或股东）的分配									-	-	-	
4. 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	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-131,442,546.76	-	168,557,453.24	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

沈君印

吴宁慧

俞峰

合并所有者权益变动表(续)

编制单位:宁波银泰置业有限公司

单位:人民币元

项目	2015年度										少数股东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-67,694,416.64	-	232,305,583.36	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-67,694,416.64	-	232,305,583.36	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-33,990,486.04	-	-33,990,486.04	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-33,990,486.04	-	-33,990,486.04	
（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. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 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	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-101,684,902.68	-	198,315,097.32	

法定代表人:



主管会计工作负责人:

吴宁莲

会计机构负责人:

俞峰

母公司所有者权益变动表

编制单位:宁波银泰置业有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	2016年度								
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-101,337,460.73	198,662,539.27
加:会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年年初余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-101,337,460.73	198,662,539.27
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-29,260,288.53	-29,260,288.53
(一)综合收益总额								-29,260,288.53	-29,260,288.53
(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	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-130,597,749.26	169,402,250.74

法定代表人:



主管会计工作负责人:

吴宁莹
11

会计机构负责人:

俞峰

母公司所有者权益变动表(续)

编制单位:宁波银泰置业有限公司

单位:元 币种:人民币

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	300,000,000.00							-67,694,416.64	232,305,583.36
加:会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年年初余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-67,694,416.64	232,305,583.36
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-33,643,044.09	-33,643,044.09
(一)综合收益总额					-			-33,643,044.09	-33,643,044.09
(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	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-101,337,460.73	198,662,539.27

法定代表人:



主管会计工作负责人:

吴宇霆

会计机构负责人:

俞峰

宁波银泰置业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

宁波银泰置业有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)系由北京银泰置地商业有限公司出资设立的有限责任公司,成立于 2013 年 12 月 13 日,注册资本为人民币 30,000.00 万元。

2013 年 12 月 25 日,北京银泰置地商业有限公司与上海道诚二期股权投资中心签订股权转让协议,北京银泰置地商业有限公司将其持有的置业公司 49%的股权转让给上海道诚二期股权投资中心,北京银泰置地商业有限公司自持置业公司剩余 51.00%的股权。

2014 年 12 月 31 日,北京银泰置地商业有限公司与上海道诚二期股权投资中心签订股权转让协议,上海道诚二期股权投资中心将其持有的置业公司 49%的股权转让给北京银泰置地商业有限公司,北京银泰置地商业有限公司持有置业公司 100%的股权。

本公司的母公司为北京银泰置地商业有限公司,最终控制方为自然人沈国军。

本公司法人营业执照注册号为 91330212084762749T,法定代表人为沈君升,注册地为宁波市鄞州区邱隘镇横泾村,办公地址为浙江省宁波市江东区舒波路 9 号雷迪森嘉恒广场 B 座 21 楼。

本公司经营范围为房地产开发经营;企业管理信息咨询;市场调查;企业形象策划;展览展示服务;针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售。

本公司于 2015 年 2 月 12 日投资设立一个子公司,宁波银泰城商业管理有限公司,营业执照号码为 91330212316919670D;注册地址为宁波市鄞州区邱隘镇百丈东路 2400 弄 17 号 933 室,办公地址为浙江省宁波市江东区舒波路 9 号雷迪森嘉恒广场 B 座 21 楼;法定代表人为郑勇强,注册资本 10,000.00 万元(实际出资尚未到位,实收资本为 0);经营范围为商业广场管理;物业管理;自有房屋、柜台出租;日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、家具用品、建筑装饰材料、化工原料及产品、工艺品、珠宝首饰、通讯设备的批发、零售;验光及配镜;鞋包修理服务;摄影摄像服务。

本公司开发的项目名称为宁波东部新城银泰广场,集购物中心、住宅、公寓、商业街于一体。

二、 合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括宁波银泰城商业管理有限公司。

宁波银泰置业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)

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、 财务报表的编制基础

(1) 编制基础

本集团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“四、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

本公司对报告年末起 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。

四、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。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。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。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支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。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

宁波银泰置业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)

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,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,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,将其差额计入合并当期营业外收入。

5. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本集团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。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期年初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,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,调整资本溢价或股本溢价,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,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损益,同时

宁波银泰置业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)

冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当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投资损益。

6. 现金及现金等价物

本集团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。

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	本集团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

宁波银泰置业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)

(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	-	-

(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集团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. 存货

本集团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。

年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,在年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。

宁波银泰置业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)

9. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。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在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

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。

本集团对子公司投资采用成本法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

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。

10. 固定资产

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

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团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，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团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

宁波银泰置业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)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
4	办公设备	5	3	19.40

本集团于每年年度终了，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

本集团无形资产按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

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

13. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。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。

宁波银泰置业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)

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. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

15. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

辞退福利是指本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

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

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

16. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入,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;

宁波银泰置业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) 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。

17. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团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。

本集团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。

18. 政府补助

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

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

19. 重要会计政策和会计估计变更

本集团报告期内未发生重要会计政策和会计估计变更。

五、 税项

1. 主要税种及税率

宁波银泰置业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)

税种	计税依据	税率
营业税	商品房预售收入	5%
增值税	水费销售收入	13%
增值税	运费劳务收入	11%
增值税	广告费、通讯费收入	6%
增值税	租赁收入、商品房预售收入	5%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
企业所得税	经营利润	25%
土地增值税	按预售款 2%或 3%预缴	2%、3%预征
土地使用税	土地面积	10 元/m ² · 年
地方水利建设基金	营业收入	0.07%

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

根据浙江省地方税务局于 2016 年 11 月 30 日下发的《关于暂停征收地方水利建设基金有关事项的公告》(2016 年第 19 号),自 2016 年 11 月 1 日起,暂停缴纳水利建设基金。

六、 合并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	342.89	12,387.80
银行存款	65,126,945.14	81,470,291.33
其他货币资金	178,436,457.43	203,672,585.44
合计	243,563,745.46	285,155,264.57

本年其他货币资金为本公司存放在平安银行股份有限公司宁波支行的监管账户资金及保证金。

宁波银泰置业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. 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	5,083,663.41	100	3,233,857.72	98.90
1-2 年	-	-	36,041.73	1.10
合计	5,083,663.41	100	3,269,899.45	100

(2) 按预付对象归集的 2016 年 12 月 31 日较大的预付款情况

单位名称	2016 年 12 月 31 日	账龄	占预付款项余额的比例 (%)
宁波甬城配电网建设有限公司江东分公司	3,030,629.00	1 年以内	59.62
国网浙江省电力公司宁波供电公司	2,044,003.07	1 年以内	40.21
合计	5,074,632.07	—	99.83

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	949,087,320.07	100	-	-	949,087,320.07
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	949,087,320.07	100	-	-	949,087,320.07
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	949,087,320.07	—	-	—	949,087,320.07

宁波银泰置业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:

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	401,929,643.85	100	-	-	401,929,643.85
其中: 账龄组合			-	-	
无风险组合	401,929,643.85	100	-	-	401,929,643.85
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	401,929,643.85	—	-	—	401,929,643.85

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	936,500,000.00	-	-
备用金	349,647.97	-	-
保证金	11,003,200.00	-	-
押金	907,582.00	-	-
代垫款项	326,890.10	-	-
合计	949,087,320.07	-	-

(2) 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
关联方往来	936,500,000.00	390,000,000.00
备用金	349,647.97	16,861.85
保证金	11,003,200.00	11,003,200.00
押金	907,582.00	909,582.00
代垫款项	326,890.10	-
合计	949,087,320.07	401,929,643.85

宁波银泰置业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) 按欠款方归集的其他应收款前五名的情况:

单位名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备余额
宁波银泰投资有限公司	关联往来	686,500,000.00	0~2 年	72.33	-
慈溪银泰置业有限公司	关联往来	200,000,000.00	1~2 年	21.07	-
中国银泰投资有限公司	关联往来	50,000,000.00	1~2 年	5.27	-
宁波市东部新城开发建设指挥部	保证金	10,000,000.00	2-3 年	1.05	-
国网浙江宁波市鄞州区供电公司	保证金	1,003,200.00	2-3 年	0.11	-
合计	—	947,503,200.00	—	99.83	-

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
开发成本	4,213,019,611.13	-	4,213,019,611.13	3,296,953,266.89	-	3,296,953,266.89
合计	4,213,019,611.13	-	4,213,019,611.13	3,296,953,266.89	-	3,296,953,266.89

(2) 存货中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	
宁波东部新城项目	336,882,058.99	140,807,340.61	-	-	477,689,399.60

(3) 借款费用资本化金额

项目	2016年度	2015年度
借款费用资本化计入存货金额	140,807,340.61	178,100,929.16
合计	140,807,340.61	178,100,929.16

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
宁波东部新	2014.7.1	2017.12.30	539,773.17	4,213,019,611.13	3,296,953,266.89

宁波银泰置业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	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
城银泰项目					
合计	—	—	539,773.17	4,213,019,611.13	3,296,953,266.89

注:本公司以土地和在建工程向平安银行宁波分行抵押取得借款。

5. 其他流动资产

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
预缴营业税	111,390,365.85	70,618,620.30
预缴土地增值税	80,214,967.75	26,556,663.52
预缴增值税	29,400,519.96	—
预缴城市建设维护税	10,067,418.33	4,943,607.53
预缴教育费附加	4,314,607.87	2,118,688.95
预缴地方教育费附加	2,876,405.25	1,412,459.31
预缴水利建设基金	—	144.82
留抵增值税	14,635.55	—
待摊费用办公室租赁费	658,582.52	—
合计	238,937,503.08	105,650,184.43

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. 2015 年 12 月 31 日	1,173,251.00	1,352,608.14	2,525,859.14
2. 本年增加金额	—	33,986.10	33,986.10
(1) 购置	—	33,986.10	33,986.10
3. 本年减少金额	639,200.00	28,224.00	667,424.00
(1) 处置或报废	639,200.00	28,224.00	667,424.00
4. 2016 年 12 月 31 日	534,051.00	1,358,370.24	1,892,421.24
二、累计折旧	—	—	—
1. 2015 年 12 月 31 日	336,632.06	348,888.59	685,520.65
2. 本年增加金额	95,045.75	272,515.13	367,560.88
(1) 计提	95,045.75	272,515.13	367,560.88
3. 本年减少金额	187,052.78	20,176.78	207,229.56
(1) 处置或报废	187,052.78	20,176.78	207,229.56

宁波银泰置业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	运输设备	办公设备	合计
4. 2016 年 12 月 31 日	244,625.03	601,226.94	845,851.97
三、减值准备	—	—	—
1. 2015 年 12 月 31 日	—	—	—
2. 本年增加金额	—	—	—
3. 本年减少金额	—	—	—
4. 2016 年 12 月 31 日	—	—	—
四、账面价值	—	—	—
1. 年末账面价值	289,425.97	757,143.30	1,046,569.27
2. 年初账面价值	836,618.94	1,003,719.55	1,840,338.49

(2) 年末无通过融资租赁租入的固定资产。

7. 无形资产

项目	计算机软件	合计
一、账面原值	—	—
1. 2015 年 12 月 31 日	258,000.00	258,000.00
2. 本年增加金额	—	—
3. 本年减少金额	—	—
4. 2016 年 12 月 31 日	258,000.00	258,000.00
二、累计摊销	—	—
1. 2015 年 12 月 31 日	17,200.00	17,200.00
2. 本年增加金额	51,600.00	51,600.00
(1) 计提	51,600.00	51,600.00
3. 本年减少金额	—	—
4. 2016 年 12 月 31 日	68,800.00	68,800.00
三、减值准备	—	—
1. 2015 年 12 月 31 日	—	—
2. 本年增加金额	—	—
3. 本年减少金额	—	—
(1) 处置	—	—
4. 2016 年 12 月 31 日	—	—
四、账面价值	—	—
1. 年末账面价值	189,200.00	189,200.00
2. 年初账面价值	240,800.00	240,800.00

宁波银泰置业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)

8. 长期待摊费用

项目	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2016 年 12 月 31 日
办公室装修	192,864.59	-	169,721.10	23,143.49
合计	192,864.59	-	169,721.10	23,143.49

9. 递延所得税资产

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	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
可抵扣亏损	65,847,338.98	16,461,834.75	26,726,547.94	6,681,636.99
合计	65,847,338.98	16,461,834.75	26,726,547.94	6,681,636.99

本公司预计未来能够获得足够的应纳税所得额,因此对可抵扣亏损确认了递延所得税资产。

10. 应付账款

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付工程款	131,449,135.55	32,214,831.95
应付营销款	-	2,228,340.00
应付其他款项	-	23,144.22
合计	131,449,135.55	34,466,316.17
其中:账龄在 1 年以上的应付账款	18,936.20	-

11. 预收款项

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预售房款	3,362,743,684.00	1,412,322,406.00
合计	3,362,743,684.00	1,412,322,406.00

商品房预售款明细如下:

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例(%)
宁波东部新城银泰项目	3,362,743,684.00	1,412,322,406.00	2017.12.30	32.65

12. 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	-	21,376,678.75	21,322,808.95	53,869.80
离职后福利-设	-82,430.99	832,708.00	749,413.61	863.40

宁波银泰置业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	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
定提存计划				
合计	-82,430.99	22,209,386.75	22,072,222.56	54,733.20

(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	-	19,541,277.06	19,487,977.06	53,300.00
职工福利费	-	981,773.71	981,773.71	-
社会保险费	-	443,327.98	442,758.18	569.80
其中：医疗保险费	-	399,223.38	398,705.38	518.00
工伤保险费	-	10,843.08	10,831.48	11.60
生育保险费	-	33,261.52	33,221.32	40.20
住房公积金	-	372,300.00	372,300.00	-
工会经费和职工教育经费	-	38,000.00	38,000.00	-
合计	-	21,376,678.75	21,322,808.95	53,869.80

(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	-82,430.99	778,233.41	694,996.62	805.80
失业保险费		54,474.59	54,416.99	57.60
合计	-82,430.99	832,708.00	749,413.61	863.40

13. 应交税费

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
增值税	-	-4,201.45
营业税	-	16,131,925.85
土地使用税	124,770.83	124,770.83
土地增值税	2,947,349.91	-
城市维护建设税	212,056.34	1,129,538.93
教育费附加	90,881.29	484,088.12
地方教育费附加	60,587.52	322,725.41
水利建设基金	-	144.82
印花税	217,327.40	372,190.63
其他税费	2,280.00	2,040.00
合计	3,655,253.29	18,563,223.14

宁波银泰置业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)

14. 应付利息

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	2,785,291.67	4,052,675.00
合计	2,785,291.67	4,052,675.00

15. 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	758,627,570.88	758,162,695.62
保证金	24,069,189.74	8,110,000.00
代扣保险及公积金	-	242,520.00
代收代付款项	56,279.09	9,000.00
押金	14,000.00	-
其他	-	2,352,397.00
合计	782,767,039.71	768,876,612.62
其中: 账龄超过一年的其他应付款	760,421,955.62	626,608,612.37

(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
北京银泰置地商业有限公司	758,627,570.88	关联方往来
合计	758,627,570.88	

16. 一年内到期的非流动负债

借款类别	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款	1,215,400,000.00	650,000,000.00
合计	1,215,400,000.00	650,000,000.00

17. 长期借款

借款类别	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款		1,015,400,000.00
合计		1,015,400,000.00

深圳平安大华汇通财富管理有限公司委托平安银行股份有限公司宁波分行向本公司贷款人民币 250,000.00 万元,借款期限自 2014 年 11 月 24 日至 2017 年 11 月 23 日;首笔不超过 9 亿元执行年利率 9%,后续不超过 16 亿元执行年利率 8.7%;本公司以 149,725.00 m²土地和建筑面积为 56,498.68 m²的在建工程抵押,以北京银泰置地商业有限公司持有本公司 100%股权质押,并由北京国俊投资有限公司和沈国军个人连带责

宁波银泰置业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)

任保证担保。

还款计划: ①按销售进度还款, 当销售比例达到 50%时(按可售建筑面积计算), 须归还贷款本金的 50%, 当销售比例达到 70%时, 无论贷款是否到期, 须归还剩余全部贷款本金。②每销售一平米住宅, 须还款或备偿不低于 10200 元; 每销售一平米商业, 须还款或备偿不低于 12000 元; 每销售一平米办公, 须还款或备偿不低于 4500 元。如备偿的, 备偿金额须每季按 5000 万元的整数倍归还, 剩余零散金额备偿至下一季度, 与下一季度备偿凑齐至 5000 万元的整数倍归还。上述两种还款方式, 按孰先者归还。

18. 实收资本

项目	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	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00
合计	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00

19. 未分配利润

项目	2016 年度	2015 年度
上年年末余额	-101,684,902.68	-67,694,416.64
加: 年初未分配利润调整数	-	-
本年年初余额	-101,684,902.68	-67,694,416.64
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	-29,757,644.08	-33,990,486.04
本年年末余额	-131,442,546.76	-101,684,902.68

20. 营业收入、营业成本

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
其他业务-标书收入	73,036.82	-	144,818.69	-
合计	73,036.82	-	144,818.69	-

21. 营业税金及附加

项目	2016 年度	2015 年度
土地使用税	998,166.64	-
印花税	688,505.76	-
城建税	468.79	-
教育费附加	200.91	-
地方教育费附加	133.93	-
水利建设基金	144.82	-
合计	1,687,620.85	-

宁波银泰置业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)

22. 销售费用

项目	2016 年度	2015 年度
销售服务费	14,067,851.27	7,775,954.17
广告宣传费	6,752,280.39	8,724,124.00
职工薪酬	6,646,037.85	3,104,238.30
物业费	2,088,753.00	1,641,469.00
折旧费	124,571.33	121,228.88
办公费	76,550.89	300,601.25
业务经费	62,439.87	1,323,827.70
租赁费	7,289.60	381,480.00
修理费	4,190.00	1,800.00
销售代理费	-	232,055.71
其他	439,609.12	325,703.04
合计	30,269,573.32	23,932,482.05

23. 管理费用

项目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	5,005,887.90	6,139,380.97
租赁费	1,109,806.14	997,770.11
差旅费	1,041,033.68	482,014.61
业务招待费	1,040,782.87	1,026,708.21
费用税	909,675.45	3,665,838.62
折旧费	156,352.24	244,958.18
办公费	206,271.87	271,892.82
聘请中介机构费	174,826.66	319,155.98
长期待摊费用摊销	146,576.88	154,291.66
水电费	124,071.35	93,959.00
会议费	16,650.00	217,056.20
修理费	5,191.98	83,447.00
咨询费	3,500.00	13,200.00
保险费	95.95	47,060.00
广告宣传费	-	71,504.66
诉讼费	-	5,340.00
其他	898,702.68	831,465.58
合计	10,839,425.65	14,665,043.60

宁波银泰置业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)

24. 财务费用

项目	2016 年度	2015 年度
利息支出	-	862.40
减: 利息收入	2,487,310.86	2,112,185.17
加: 手续费	190,544.92	273,248.43
加: 其他	-	4,952.00
合计	-2,296,765.94	-1,833,122.34

25. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2016 年度	2015 年度
政府补助	649,262.00	480,000.00
违约赔偿收入	160,300.00	100,000.00
非流动资产处置利得	17,512.34	-
其他利得	81,136.01	0.01
合计	908,210.35	580,000.01

(2) 政府补助明细

项目	2016 年度	2015 年度	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
经济发展奖励政策奖		150,000.00	邱政[2014]18 号	与收益相关
经济发展奖励政策奖	200,000.00		邱政[2015]24 号文件	与收益相关
招商引资扶持奖励资金	-	330,000.00	鄞投合[2015]10 号	与收益相关
稳增促调专项资金	449,262.00	-	鄞企业减负[2016]2 号	与收益相关
合计	649,262.00	480,000.00		

26. 营业外支出

项目	2016 年度	2015 年度
对外捐赠	10,000.00	
盘亏损失	8,047.22	
赔偿金、违约金	1,187.91	1,930.75
合计	19,235.13	1,930.75

宁波银泰置业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)

27. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2016 年度	2015 年度
递延所得税费用	-9,780,197.76	-2,051,029.32
合计	-9,780,197.76	-2,051,029.32

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2016 年度
本期合并利润总额	-39,537,841.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	-9,884,460.46
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	104,262.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	-9,780,197.76

28. 合并现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
关联方往来	1,597,257.62	285,081,702.24
保证金、押金	12,610,901.00	27,433,897.26
利息收入	2,476,909.78	2,112,185.17
政府补助收益	649,262.00	480,000.00
罚没收入	81,136.01	100,000.00
合计	17,415,466.41	315,207,784.67

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
关联方往来款	546,911,901.12	265,200,000.00
支付广告宣传费	12,976,518.98	20,420,805.17

宁波银泰置业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
支付办公差旅费等	4,683,003.00	3,459,634.06
支付的保证金	1,406,635.76	27,371,091.16
合计	565,978,058.86	316,451,530.39

(2) 合并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	-29,757,644.08	-33,990,486.04
加: 资产减值准备	-	-
固定资产折旧	367,560.88	366,187.06
无形资产摊销	51,600.00	-
长期待摊费用摊销	169,721.10	-
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)	-17,512.34	-
财务费用(收益以“-”填列)	-	862.40
存货的减少(增加以“-”填列)	-916,066,344.24	-884,491,545.99
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-682,258,758.83	358,129,491.11
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	2,169,994,995.33	736,674,418.28
经营活动产生的现金流量净额	542,483,617.82	176,688,926.82
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	243,563,745.46	285,155,264.57
减: 现金的年初余额	285,155,264.57	47,056,002.34
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-41,591,519.11	238,099,262.23

(3) 现金和现金等价物

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
现金	243,563,745.46	285,155,264.57
其中: 库存现金	342.89	12,387.80
可随时用于支付的银行存款	65,126,945.14	81,470,291.33
可随时用于支付的其他货币资金	178,436,457.43	203,672,585.44
现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
年末现金和现金等价物余额	243,563,745.46	285,155,264.57

宁波银泰置业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)

29. 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
其他货币资金	178,436,457.43	系银行监管账户及保证金户
存货	4,213,019,611.13	本公司以土地和在建工程向平安银行宁波分行抵押取得借款

七、 合并范围的变化

本集团报告期内未发生合并范围变动。

八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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	
宁波银泰城商业管理有限公司	宁波市	宁波市	商业	100%	-	投资设立

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

报告期内在子公司的所有者权益份额未发生变化。

3. 子公司实收资本情况

本公司于 2015 年 2 月 12 日以认缴方式注册设立宁波银泰城商业管理有限公司, 设立时认缴出资额 10,000.00 万元, 实缴出资额 0 元。

九、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 最终控制方及股东

(1) 本公司最终控制人为沈国军。

(2) 股东

股东名称	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	房地产	100,000,000.00	100.00	100.00

宁波银泰置业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) 股东的注册资本及其变化

股东名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	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

(4) 股东的所持股份或权益及其变化

股东名称	持股金额		持股比例 (%)	
	2016 年 12 月 31 日	2015 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	300,000,000.00	300,000,000.00	100.00	100.00

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
中国银泰投资有限公司	同一最终控制人
北京国俊投资有限公司	同一最终控制人
宁波银泰投资有限公司	同一最终控制人
慈溪银泰置业有限公司	同一最终控制人
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	该公司 2016 年 5 月股权变更前与本公司为同一最终控制人; 股权变更后与本公司无关联关系
奉化银泰城商业经营管理有限公司	

(二) 关联交易

1. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京国俊投资有限公司 沈国军	宁波银泰置业有限公司	25亿元	2014. 11. 24	2019. 11. 23	否
本公司	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	1.2亿元	2016. 1. 29	2017. 1. 27	否
本公司	奉化银泰城商业经营管理有限公司	1.2亿元	2016. 1. 26	2017. 1. 25	否

宁波银泰置业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. 管理人薪酬

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

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	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	中国银泰投资有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-
其他应收款	宁波银泰投资有限公司	686,500,000.00	-	140,000,000.00	-
其他应收款	慈溪银泰置业有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-

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	北京银泰置地商业有限公司	758,627,570.88	758,162,695.62

本公司对关联方往来未收取或支付资金占用费。

十、或有事项

截止 2016 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的或有事项。

十一、重大承诺事项

1、截止 2016 年 12 月 31 日，本公司已签订但未执行完毕的大额工程合同情况如下(单位：万元)：

项目名称	合同总金额	产值金额	未执行完成金额
宁波东部新城银泰项目	445,725.16	370,011.29	75,713.86

注：上表中产值金额为已完成并结转工程量金额，未执行完成金额为已签订协议尚待执行的工程量金额。若相关合同约定合同总价可以变更，以相关方最后结算为准的，执行合同约定。

十二、资产负债表日后事项

1、本公司为宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司向交银国际信托有限公司的借款提供保证，保证的债权额为 1.2 亿元；宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司已于 2017 年 1 月偿还借款，本公司的担保责任相应解除。

宁波银泰置业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、本公司为奉化银泰城商业经营管理有限公司向恒丰银行股份有限公司宁波分行的借款提供最高额保证, 保证的最高债权额为 1.2 亿元; 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司已于 2017 年 1 月偿还借款, 本公司的担保责任相应解除。

除上述事项外, 截止本报告批准报出日, 本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十三、 其他重大事项

本公司与宁波市东部新城开发建设指挥部签署的《投资协议书》约定: 本公司应作为唯一开发主体负责整个 D3 区块项目的开发建设, 不得以股权转让等任何方式引入其他合作伙伴, 如确因融资需要转让部分股权, 需经指挥部书面认可。若违反, 指挥部有权联合国土部门无偿收回 D3 区块国有建设用地使用权。

十四、 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

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项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	949,066,403.07	100	-	-	949,066,403.07
其中: 账龄组合			-	-	
无风险组合	949,066,403.07	100	-	-	949,066,403.07
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款		-	-	-	
合计	949,066,403.07	-	-	-	949,066,403.07

续

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-

宁波银泰置业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)

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	401,906,335.00	100	-	-	401,906,335.00
其中: 账龄组合			-	-	
无风险组合	401,906,335.00	100	-	-	401,906,335.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款		-	-	-	
合计	401,906,335.00	-	-	-	401,906,335.00

(2) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来	936,500,000.00	-	-
备用金	349,647.97	-	-
保证金	11,003,200.00	-	-
押金	888,165.00	-	-
代垫款项	325,390.10		
合计	949,066,403.07	-	-

(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
关联方往来	936,500,000.00	390,000,000.00
备用金	349,647.97	14,970.00
保证金	11,003,200.00	11,003,200.00
押金	888,165.00	888,165.00
代垫款项	325,390.10	
合计	949,066,403.07	401,906,335.00

(4) 按欠款方归集的其他应收款前五名的情况

单位名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备余额
宁波银泰投资有限公司	关联方往来	686,500,000.00	0-2 年	72.33	-
慈溪银泰置业有限公司	关联方往来	200,000,000.00	1-2 年	21.07	-
中国银泰投资有限公司	关联方往来	50,000,000.00	1-2 年	5.27	-

宁波银泰置业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	款项性质	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备余额
宁波市东部新城开发建设指挥部	保证金	10,000,000.00	2-3 年	1.05	-
国网浙江宁波市鄞州区供电公司	保证金	1,003,200.00	2-3 年	0.11	-
合计		947,503,200.00	-	99.84	-

2. 长期股权投资

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						
其中: 宁波银泰城商业管理有限公司						
合计						

本公司于 2015 年 2 月 12 日以认缴方式注册设立宁波银泰城商业管理有限公司, 设立时认缴出资 10,000.00 万元, 实缴出资额 0 元。

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
其他业务-标书收入	73,036.82	-	144,818.69	-
合计	73,036.82	-	144,818.69	-

十五、 非经常性损益明细

项目	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	17,512.34	
计入当期损益的政府补助	649,262.00	480,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	222,200.88	98,069.26
所得税影响额	-222,243.81	-144,517.32
合计	666,731.41	433,551.94

十六、 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。

