

台州银泰商业有限公司
2016 年度、2015 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-30



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/2017YCMCS10024

云南城投置业股份有限公司:

我们审计了后附的台州银泰商业有限公司(以下简称台州商业公司)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台州商业公司管理层的责任,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，台州商业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了台州商业公司 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 北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一七年四月十八日

资产负债表

编制单位：台州银泰商业有限公司

单位：元 币种：人民币

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	22,510,624.16	6,240,794.38
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	98,525.82	400,000.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	五、3	190,298,296.22	197,048,443.46
存货	五、4	-	633,277,323.17
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	15,202,739.56	-
流动资产合计		228,110,185.76	836,966,561.01
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	五、6	1,749,570,181.96	-
固定资产	五、7	632,858.53	340,397.69
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、8	34,857.91	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、9	2,491,909.39	235,510.76
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,752,729,807.79	575,908.45
资产总计		1,980,839,993.55	837,542,469.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：陈祖锋 会计机构负责人：陈祖锋



资产负债表（续）

编制单位：台州银泰商业有限公司

单位：元 币种：人民币

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、10	499,218,364.58	218,261,719.00
预收款项	五、11	5,901,891.21	-
应付职工薪酬	五、12	1,473,399.56	517,342.30
应交税费	五、13	240,726.69	162,504.92
应付利息	五、14	1,948,222.22	3,808,444.45
应付股利		-	-
其他应付款	五、15	147,755,587.99	20,439,000.00
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		656,538,192.25	243,189,010.67
非流动负债：			
长期借款	五、16	700,000,000.00	500,000,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		135,168,854.06	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		835,168,854.06	500,000,000.00
负债合计		1,491,707,046.31	743,189,010.67
股东权益：			
实收资本	五、17	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、18	389,132,947.24	-5,646,541.21
股东权益合计		489,132,947.24	94,353,458.79
负债及股东权益总计		1,980,839,993.55	837,542,469.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

编制单位：台州银泰商业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2016年度	2015年度
一、营业收入	五、19	1,060,494.36	40,500.00
减：营业成本		-	-
税金及附加	五、20	407,375.27	-
销售费用	五、21	6,468,381.69	-
管理费用	五、22	14,944,222.81	3,966,501.72
财务费用	五、23	-29,631.28	-19,212.24
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		540,675,416.25	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		519,945,562.12	-3,906,789.48
加：营业外收入	五、24	10,002,780.39	50,000.03
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出	五、25	-	120,950.00
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		529,948,342.51	-3,977,739.45
减：所得税费用		135,168,854.06	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		394,779,488.45	-3,977,739.45
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		394,779,488.45	-3,977,739.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：台州银泰商业有限公司

单位：元 币种：人民币

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		1,106,468.28	-
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	五、26	218,910,379.08	283,447,443.04
经营活动现金流入小计		220,016,847.36	283,447,443.04
购买商品、接受劳务支付的现金		133,120,728.96	178,939,556.67
支付给职工及为职工支付的现金		5,190,459.97	2,216,891.73
支付的各项税费		7,284,180.41	611,454.59
支付的其他与经营活动有关的现金	五、26	218,009,146.64	379,622,246.25
经营活动现金流出小计		363,604,515.98	561,390,149.24
经营活动现金流量净额		-143,587,668.62	-277,942,706.20
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		327,084.93	180,108.89
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		327,084.93	180,108.89
投资活动现金流量净额		-327,084.93	-180,108.89
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	500,000,000.00
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	500,000,000.00
偿还债务所支付的现金		-	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		39,815,416.67	22,151,666.67
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		39,815,416.67	222,151,666.67
筹资活动现金流量净额		160,184,583.33	277,848,333.33
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		16,269,829.78	-274,481.76
加：期初现金及现金等价物余额		6,240,794.38	6,515,276.14
六、期末现金及现金等价物余额		22,510,624.16	6,240,794.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

陈祖锋

会计机构负责人：

陈祖锋



所有者权益变动表

编制单位：台州银泰商业有限公司

单位：元 币种：人民币

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	-	-	-	-	-	-	-5,646,541.21	94,353,458.79
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-5,646,541.21	94,353,458.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-5,646,541.21	94,353,458.79
（一）综合收益总额								394,779,488.45	394,779,488.45
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	394,779,488.45	394,779,488.45
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	-	-	-	-	-	-	389,132,947.24	489,132,947.24

法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈祖锋

会计机构负责人：

陈祖锋

所有者权益变动表(续)

编制单位: 台州银泰商业有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	2015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	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-1,668,801.77	98,331,198.23
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	-	-	-	-	-	-	-1,668,801.77	98,331,198.23
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-3,977,739.45	-3,977,739.45
(一) 综合收益总额								-3,977,739.45	-3,977,739.45
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-3,977,739.45	-3,977,739.45
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	-	-	-	-	-	-	-5,646,541.21	94,353,458.79

法定代表人:



主管会计工作负责人:

陈祖锋

会计机构负责人:

陈祖锋

台州银泰商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

台州银泰商业有限公司(以下简称本公司)原系由北京银泰置地商业有限公司出资设立,成立于 2013 年 7 月 23 日,注册资本人民币 10,000.00 万元。

2014 年 1 月,本公司股东会决议同意北京银泰置地商业有限公司将其对本公司持有的 49%的股权以人民币 4,900.00 万元的价格转让给上海财通资产管理有限公司。

2015 年 1 月,北京银泰置地商业有限公司与上海财通资产管理有限公司签订股权转让(回购)协议,将其持有的本公司 49%股权进行回购并办理了股权出质工商注销登记,本次变更后,本公司成为北京银泰置地商业有限公司的全资子公司。

本公司母公司为北京银泰置地商业有限公司,最终控制人为沈国军。

本公司法人营业执照注册号为 91331002074031774E,法定代表人为郑永强,注册地址在台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处大楼 8 层 801 室,办公地址在台州市椒江区中心大道 1088 号美莱美 2F;本公司经营范围:针织纺织品、百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备销售;房地产开发;经济信息咨询;企业形象策划;展览服务;房屋租赁服务;企业管理咨询服务;商务信息咨询服务;物业管理服务;市场调查;文化活动策划服务。

本公司下设一个分公司台州银泰商业有限公司椒江分公司,成立于 2014 年 9 月 23 日;分公司法人营业执照注册号为 91331002307624272F,负责人为郑勇强,营业场所为台州市椒江区商务中心 2 幢 2202 室;公司经营范围:企业管理咨询服务,商务信息咨询服务,物业管理服务,市场调查,文化活动策划服务,展览服务,百货销售。

本公司开发的项目名称为台州银泰城项目 A 区,开发始于 2014 年 4 月,主要建设购物中心 MALL,地上为 4 层商业楼,下设二层地下室,该项目已于 2016 年 12 月 30 日竣工开业。

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

台州银泰商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)

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。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 现金及现金等价物

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

5. 应收款项坏账准备

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准:单项金额在 200 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 信用风险特征组合的确定依据

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。

台州银泰商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) 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

(3) 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	-	-

(1) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备: 存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项进行单项计提。

坏账准备的计提方法为: 根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

6. 存货

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

台州银泰商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)

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成本可变现净值,若有确凿证据表明存在减值的,计提存货跌价金额。

7. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外,对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会作出书面决议,明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,也作为投资性房地产列报。

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

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,采用公允价值模式进行后续计量的依据为:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

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

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变,将投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,

台州银泰商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)

投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

8. 固定资产

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

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

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	30	3	3.23
2	机器设备	10	3	9.70
3	运输设备	6	3	16.17
4	办公设备等	5	3	19.40

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

9. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

台州银泰商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)

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

10. 无形资产

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

11. 长期资产减值

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

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

12. 长期待摊费用

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

13. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁

台州银泰商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)

减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

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

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

14. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、物业管理费收入，收入确认政策如下：

(1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

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

(2) 物业管理费收入

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

15. 政府补助

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

台州银泰商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)

16. 租赁

本公司的租赁业务包括经营租赁。

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

17. 重要会计政策和会计估计变更

本公司报告期内未发生重要会计政策和会计估计变更。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	租金收入	11%
增值税	物业费收入	6%
增值税	能源收入	17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城镇土地使用税	土地使用面积	8 元/平方米
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。本公司按照要求自 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。

台州银泰商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)

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	28,652.58	11,623.43
银行存款	20,621,971.58	4,379,170.95
其他货币资金	1,860,000.00	1,850,000.00
合计	22,510,624.16	6,240,794.38

其他货币资金为在上海浦东发展银行椒江支行办理的定期存单,存单期限均为 3 个月,存放模式为本息续存。

2. 预付款项

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	98,525.82	100	-	-
1-2 年	-	-	400,000.00	100
合计	98,525.82	100	400,000.00	100

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	190,298,296.22	100	-	-	190,298,296.22
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	190,298,296.22	100	-	-	190,298,296.22
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-

台州银泰商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)

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 (%)	
合计	190,298,296.22	—	—	—	190,298,296.22

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	197,048,443.46	100	—	—	197,048,443.46
其中：账龄组合	—	—	—	—	—
无风险组合	197,048,443.46	—	—	—	197,048,443.46
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	197,048,443.46	—	—	—	197,048,443.46

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 (%)
关联方往来款	189,660,972.22	—	—
押金	512,581.00	—	—
备用金	62,671.00	—	—
社保、公积金	62,072.00	—	—
合计	190,298,296.22	—	—

(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
关联方往来款	189,660,972.22	196,556,705.46

台州银泰商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)

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
押金	512,581.00	471,530.00
备用金	62,671.00	3,000.00
社保、公积金	62,072.00	17,208.00
合计	190,298,296.22	197,048,443.46

(3) 按欠款方归集的其他应收款前五名情况:

单位名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
北京银泰置地商业有限公司	往来款	55,660,972.22	1~2 年	29.26	-
宁波银泰投资有限公司	往来款	134,000,000.00	1 年以内	29.26	-
浙江美莱美家居总城有限公司	房屋租赁押金	141,930.00	2-3 年	70.44	-
国网浙江椒江区供电公司	电费保证金	329,600.00	2-3 年	0.07	-
合计	—	190,132,502.22	—	99.94	-

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	-	-	-	584,443,808.40	-	584,443,808.40
开发间接费用	-	-	-	48,833,514.77	-	48,833,514.77
合计	-	-	-	633,277,323.17	-	633,277,323.17

(2) 存货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
开发间接费用	42,290,111.13	51,562,833.33	93,852,944.46	-

(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	51,562,833.33	23,748,194.45
合计	51,562,833.33	23,748,194.45

台州银泰商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)

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	开业时间	预计投资总额 (万元)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
台州商业 银泰项目	2014 年 5 月	2016 年 12 月 30 日	120,889.47	-	633,277,323.17
合计	—	—	120,889.47	-	633,277,323.17

5. 其他流动资产

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	15,202,739.56	-
合计	15,202,739.56	-

6. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、2015 年 12 月 31 日	-	-
二、本年变动	1,749,570,181.96	1,749,570,181.96
加: 外购	-	-
开发成本转入	1,208,894,765.71	1,208,894,765.71
减: 处置	-	-
其他转出	-	-
加: 公允价值变动	540,675,416.25	540,675,416.25
三、2016 年 12 月 31 日	1,749,570,181.96	1,749,570,181.96

本公司开发的台州银泰城项目 A 区,开发始于 2014 年 4 月,主要建设购物中心 MALL,地上为 4 层商业楼,下设二层地下室,该项目已于 2016 年 12 月 30 日竣工开业。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	建筑面积	账面价值	未办妥产权证书原因
台州银泰城项目A区	232,468.03 平方米	1,749,570,181.96	该项目已于 2016 年 12 月 30 日竣工开业,目前正在办理产权证书

(3) 投资性房地产出租情况(截止 2016 年 12 月 31 日)

项目	建筑面积	已出租面积	备注
台州银泰城项目A区	232,468.03 平方米	78,736.00 平方米	

台州银泰商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)

7. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	运输工具	办公设备	机器设备	合计
一、账面原值	—	—	—	—
1. 2015年12月31日	241,350.00	221,338.89	—	462,688.89
2. 本年增加金额	11,025.64	299,664.96	32,472.02	343,162.62
(1) 购置	11,025.64	299,664.96	32,472.02	343,162.62
3. 本年减少金额	—	—	—	—
4. 2016年12月31日	252,375.64	521,003.85	32,472.02	805,851.51
二、累计折旧	—	—	—	—
1. 2015年12月31日	63,404.66	58,886.54	—	122,291.20
2. 本年增加金额	17,883.36	32,818.42	—	50,701.78
(1) 计提	17,883.36	32,818.42	—	50,701.78
3. 本年减少金额	—	—	—	—
4. 2016年12月31日	81,288.02	91,704.96	—	172,992.98
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	171,087.62	429,298.89	32,472.02	632,858.53
2. 年初账面价值	177,945.34	162,452.35	—	340,397.69

8. 无形资产

项目	财务软件	合计
一、账面原值	—	—
1. 2015年12月31日	—	—
2. 本年增加金额	35,448.72	35,448.72
(1) 购置	35,448.72	35,448.72
3. 本年减少金额	—	—
4. 2016年12月31日	35,448.72	35,448.72
二、累计摊销	—	—
1. 2015年12月31日	—	—
2. 本年增加金额	590.81	590.81

台州银泰商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	财务软件	合计
(1) 计提	590.81	590.81
3. 本年减少金额	-	-
4. 2016年12月31日	-	-
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	34,857.91	34,857.91
2. 年初账面价值	-	-

9. 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
装修费	235,510.76	4,165,048.55	1,908,649.92	2,491,909.39
合计	235,510.76	4,165,048.55	1,908,649.92	2,491,909.39

10. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量的投资性房地产	540,675,416.25	135,168,854.06		
合计	540,675,416.25	135,168,854.06		

11. 应付账款

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
工程款	498,675,813.08	218,261,719.00
营销款	454,664.00	-
货款	87,887.50	-
合计	499,218,364.58	218,261,719.00
其中: 账龄在一年以上的应付账款	-	2,670,000.00

台州银泰商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)

12. 预收账款

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
POS 系统维护费、水电费、物业费	5,901,891.21	-
合计	5,901,891.21	-

13. 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	507,943.60	5,857,609.04	4,945,699.68	1,419,852.96
离职后福利-设定提存计划	9,398.70	349,339.90	305,192.00	53,546.60
合计	517,342.30	6,206,948.94	5,250,891.68	1,473,399.56

(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	502,110.00	5,049,706.85	4,163,820.49	1,387,996.36
职工福利费		184,610.29	184,610.29	
社会保险费	5,833.60	197,667.90	171,644.90	31,856.60
其中: 医疗保险费	5,153.20	176,621.20	153,174.50	28,599.90
工伤保险费	340.2	9,489.50	8,362.10	1,467.60
生育保险费	340.2	11,557.20	10,108.30	1,789.10
住房公积金		425,624.00	425,624.00	
合计	507,943.60	5,857,609.04	4,945,699.68	1,419,852.96

(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	8,445.60	324,825.60	283,294.40	49,976.80
失业保险费	953.1	24,514.30	21,897.60	3,569.80
合计	9,398.70	349,339.90	305,192.00	53,546.60

14. 应交税费

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
印花税	104,749.94	37,166.67
土地使用税	113,144.00	113,144.00

台州银泰商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 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
个人所得税	19,376.75	12,194.25
残疾人就业保障金	3,456.00	-
合计	240,726.69	162,504.92

15. 应付利息

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
长期借款应付利息	1,948,222.22	3,808,444.45
合计	1,948,222.22	3,808,444.45

16. 其他应付款

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
内部往来	110,200,994.84	15,095,000.00
保证金、押金及定金	28,046,525.49	5,344,000.00
开办费支出	9,508,067.66	-
合计	147,755,587.99	20,439,000.00
其中：账龄超过一年的其他应付款	4,901,000.00	2,621,000.00

17. 长期借款

借款类别	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押及担保借款	700,000,000.00	500,000,000.00
合计	700,000,000.00	500,000,000.00

台州银泰置业有限公司与本公司作为共同借款人，于 2015 年 8 月向大业信托有限责任公司借入长期借款 8 亿元，其中台州银泰置业有限公司借款 3 亿元，本公司借款 5 亿元。借款期限自 2015 年 8 月 25 日至 2017 年 2 月 25 日，利率分别为 16.72%、10.45%。

2016 年 8 月 27 日，本公司与大业信托有限责任公司签订补充协议，贷款期限变更为 36 个月，贷款利率分别为 13.96%、8.30%；同时新增 2 亿元贷款。抵押物变更为本公司以椒江银泰购物中心和椒江区银泰城 12-14 幢商业提供抵押担保，并由银泰置业和中国银泰投资有限公司作为保证人提供不可撤销连带责任保证。

18. 实收资本

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

台州银泰商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)

本公司股东于 2013 年 7 月 22 日出资 10,000.00 万元设立本公司,已经温岭市中和联合会计师事务所以中和验[2013]542 号验资报告予以审验确认。

19. 未分配利润

项目	2016 年度	2015 年度
上年年末余额	-5,646,541.21	-1,668,801.76
加:年初未分配利润调整数	-	-
本年年初余额	-5,646,541.21	-1,668,801.76
加:本年净利润	394,779,488.45	-3,977,739.45
本年年末余额	389,132,947.24	-5,646,541.21

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
主营业务	112,209.17	-	-	-
物业经营业务	112,209.17	-	-	-
其他业务	948,285.19	-	40,500.00	-
物业管理收入	191,598.61	-	-	-
套图费收入	492,898.62	-	-	-
能源费收入	201,812.83	-	-	-
pos 系统维护收入	2,330.26	-	-	-
工卡工本费收入	35,144.87	-	-	-
其他业务-标书收入	24,500.00	-	40,500.00	-
合计	1,060,494.36	-	40,500.00	-

21. 税金及附加

税项	2016 年度	2015 年度
土地使用税	339,432.00	-
印花税	67,583.27	-
车船使用税	360.00	-
合计	407,375.27	-

22. 销售费用

项目	2016 年度	2015 年度
广告宣传费	6,468,381.69	-
合计	6,468,381.69	-

台州银泰商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)

23. 管理费用

项目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	9,228,976.93	2,754,908.18
保安保洁费	1,328,948.73	-
开办费	1,317,980.00	
物料消耗费	786,039.30	-
聘请中介机构费	328,213.28	40,000.00
差旅费	297,896.24	106,359.75
资产租赁费	274,231.60	-
低值易耗品摊销	268,515.26	-
业务招待费	262,173.10	113,059.00
保险费	150,000.00	-
费用税	137,743.02	430,730.53
修理费	100,163.36	-
办公费	95,817.07	176,343.15
长期待摊费用摊销	71,197.41	
折旧费	48,608.54	109,164.46
会议费	14,257.71	-
无形资产摊销	590.81	
水电费	-	14,164.56
其他	232,870.45	221,772.09
合计	14,944,222.81	3,966,501.72

24. 财务费用

项目	2016 年度	2015 年度
减：利息收入	32,386.15	21,679.24
加：手续费	2,754.87	2,467.00
合计	-29,631.28	-19,212.24

25. 公允价值变动收益/损失

项目	2016 年度	2015 年度
采用公允价值计量的投资性房地产	540,675,416.25	-
合计	540,675,416.25	-

台州银泰商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)

26. 营业外收入

(1) 营业外收入

项目	2016 年度	2015 年度
政府补助	10,000,000.00	50,000.00
罚款收入	100.00	
个税手续费收入	2,630.34	
其他	50.05	-
合计	10,002,780.39	50,000.00

(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
服务发展引导奖励资金		50,000.00	台州市椒江区财政局	与收益相关
开业奖励款	10,000,000.00		台州商贸核心区暨洪家片区道路建设指挥部	与收益相关
合计	10,000,000.00	50,000.00		

本公司与台州商贸核心区暨洪家片区道路建设指挥部（以下简称指挥部）签订《台州商贸核心区城市综合体项目建设经营合同》，约定“本公司必须在 F0205-A 地块建设不少于 18 万平方米的大型购物中心，并在取得 F0205-A 地块国有建设用地使用权出让合同签订生效之日起 3 年内建成开业，在 3 个月内开工、30 个月内结顶、3 年内建成开业（首期开业建筑面积不少于 18 万平方米）的，由指挥部在正式开工后 30 日内、结顶后 30 日内各奖给本公司不少于 1000 万元。”

27. 营业外支出

项目	2016 年度	2015 年度
违约金、赔偿金	-	120,950.00
合计	-	120,950.00

28. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2016 年度	2015 年度
当年所得税费用	-	-

台州银泰商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
递延所得税费用	135,168,854.06	-
合计	135,168,854.06	-

(1) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2016 年度
本年利润总额	529,948,342.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	132,487,085.63
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,681,768.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本年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	135,168,854.06

29. 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
往来款	176,574,403.07	278,187,263.78
保证金及押金	32,333,245.67	5,198,000.02
政府补助收益	10,000,000.00	-
利息收入	-	21,679.24
其他	2,730.34	40,500.00
合计	218,910,379.08	283,447,443.04

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
往来款	199,526,799.95	378,050,380.65
保证金	10,800,661.80	-
支付的办公费等	5,075,321.15	1,054,550.05
装修支出	2,563,106.80	-
其他	43,256.94	517,315.55

台州银泰商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
合计	218,009,146.64	379,622,246.25

(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	394,779,488.45	-3,977,739.45
加: 资产减值准备	-	-
固定资产折旧	50,701.78	110,488.12
无形资产摊销	590.81	
长期待摊费用摊销	1,908,649.92	235,510.92
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-540,675,416.25	
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	135,168,854.06	
存货的减少(增加以“-”填列)	633,277,323.17	-319,611,316.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-6,526,118.14	88,416,761.20
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-761,571,742.42	-43,116,410.20
经营活动产生的现金流量净额	-143,587,668.62	-277,942,706.20
2. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的年末余额	22,510,624.16	6,240,794.38
减: 现金的年初余额	6,240,794.38	6,515,276.14
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	16,269,829.78	-274,481.76

(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	22,510,624.16	6,240,794.38
其中: 库存现金	28,652.58	11,623.43
可随时用于支付的银行存款	20,621,971.58	4,379,170.95
其他货币资金	1,860,000.00	1,850,000.00
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	22,510,624.16	6,240,794.38
其中: 使用受限制的现金和现金等价物	-	-

台州银泰商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)

30. 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
投资性房地产	1,749,570,181.96	本公司以椒江银泰购物中心和椒江区银泰城12-14 幢商业作为向金融机构借款的抵押物

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 本公司最终控制人为沈国军。

(2) 股东

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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	房地产开发	10,000.00	100	100

(3) 控股股东的注册资本及其变化(单位:万元)

控股股东	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	10,000.00	-	-	10,000.00

(4) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额(单位:万元)		持股比例(%)	
	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	10,000.00	100	100

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
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
台州银泰置业有限公司	同一最终控制人
宁波银泰置业有限公司	同一最终控制人

台州银泰商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)

(二) 关联交易

1. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京银泰置地商业有限公司和中国银泰投资有限公司及其合法继承人	本公司	7亿元	2016.8.25	2018.8.24	否

2. 重要管理人员薪酬

本公司按地区由宁波银泰投资有限公司管理,重要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
其他应收款			
	北京银泰置地商业有限公司	55,660,972.22	56,255,972.22
	宁波银泰投资有限公司	134,000,000.00	-
	台州银泰置业有限公司		140,300,733.24

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			
	宁波银泰投资有限公司	-	13,000,000.00
	台州银泰置业有限公司	110,200,994.84	1,500,000.00
	北京银泰置地商业有限公司		595,000.00

本公司对关联方往来未收取或支付资金占用费。

七、或有事项

截止 2016 年 12 月 31 日,本公司无需要披露的或有事项。

八、承诺事项

截止 2016 年 12 月 31 日,本公司无需要披露的承诺事项。

台州银泰商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)

九、 资产负债表日后事项

根据股东签署的《股权转让协议》，本公司股东由北京银泰置地商业有限公司变更为中国银泰投资有限公司，并于 2017 年 3 月 31 日在工商部门办理了变更备案手续。

除上述事项外，截止本报告批准报出日，本公司无需要披露的其他重大资产负债表日后事项。

十、 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	-	
计入当期损益的政府补助	10,000,000.00	50,000.00
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	540,675,416.25	
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	2,780.39	-120,949.97
所得税影响额	-135,168,854.06	
合计	415,509,342.58	-70,949.97

十一、 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。

