

杭州西溪银盛置地有限公司
2016 年度、2015 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 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
ShineWing

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/2017HZAT10050

云南城投置业股份有限公司:

我们审计了后附的杭州西溪银盛置地有限公司(以下简称西溪银盛公司)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

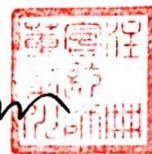
我们认为，西溪银盛公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西溪银盛公司 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年、2015 年度的经营成果和现金流量。

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：



二〇一七年四月一十八日

资产负债表

编制单位：杭州西溪银盛置地有限公司

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	417,616,244.17	2,176,238.70
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			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、2	919,058,554.31	2,198,856.03
存货	五、3	1,540,901,773.00	1,011,024,928.26
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、4	99,539,196.70	1,115,639.52
流动资产合计		2,977,115,768.18	1,016,515,662.51
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、5	1,378,735.53	1,125,722.75
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,378,735.53	1,125,722.75
资产总计		2,978,494,503.71	1,017,641,385.26

法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈

会计机构负责人：

陈

资产负债表 (续)

编制单位: 杭州西溪银盛置地有限公司

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	五、6		21,570,498.00
应付账款	五、7	177,816,446.29	82,826,868.65
预收款项	五、8	1,140,682,535.00	
应付职工薪酬	五、9	1,603,173.50	713,397.91
应交税费	五、10	72,093,198.99	669,688.96
应付利息	五、11	6,526,947.92	
应付股利			
其他应付款	五、12	22,404,944.53	534,615,784.60
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	五、13	1,210,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		2,631,127,246.23	640,396,238.12
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	五、14	5,574,327.80	
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		5,574,327.80	-
负 债 合 计		2,636,701,574.03	640,396,238.12
所有者权益:			
实收资本	五、15	400,000,000.00	400,000,000.00
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	-58,207,070.32	-22,754,852.86
所有者权益合计		341,792,929.68	377,245,147.14
负债和所有者权益总计		2,978,494,503.71	1,017,641,385.26

法定代表人:



主管会计工作负责人:

2

会计机构负责人:



利润表

编制单位：杭州西溪银盛置地有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年度	2015年度
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		2,051,379.07	-
销售费用	五、17	19,513,184.66	12,065,999.31
管理费用	五、18	8,847,346.59	9,404,213.92
财务费用	五、19	-189,143.49	-64,942.50
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）		-30,222,766.83	-21,405,270.73
加：营业外收入	五、20	460,000.00	3,500.02
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、21	5,689,450.63	100,313.53
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-35,452,217.46	-21,502,084.24
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-35,452,217.46	-21,502,084.24
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		-35,452,217.46	-21,502,084.24

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]



现金流量表

编制单位：杭州西溪银盛置地有限公司

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		1,144,752,535.00	-
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	五、22	50,655,489.26	545,546,500.47
经营活动现金流入小计		1,195,408,024.26	545,546,500.47
购买商品、接受劳务支付的现金		455,094,167.29	525,944,714.62
支付给职工以及为职工支付的现金		15,290,794.69	4,977,770.78
支付的各项税费		30,363,796.74	834,205.72
支付其他与经营活动有关的现金	五、22	1,488,732,560.53	36,208,934.79
经营活动现金流出小计		1,989,481,319.25	567,965,625.91
经营活动产生的现金流量净额		-794,073,294.99	-22,419,125.44
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		486,699.54	1,172,464.81
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		486,699.54	1,172,464.81
投资活动产生的现金流量净额		-486,699.54	-1,172,464.81
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		1,210,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		1,210,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		1,210,000,000.00	-
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		415,440,005.47	-23,591,590.25
加：期初现金及现金等价物余额		2,176,238.70	25,767,828.95
六、期末现金及现金等价物余额		417,616,244.17	2,176,238.70

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

所有者权益变动表

编制单位：杭州西溪银盛置地有限公司

单位：人民币元

项	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	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-22,754,852.86	377,245,147.14
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-22,754,852.86	377,245,147.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-35,452,217.46	-35,452,217.46
（一）综合收益总额								-35,452,217.46	-35,452,217.46
（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	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-58,207,070.32	341,792,929.68

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张

会计机构负责人：

陈

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 杭州西溪银盛置地有限公司

单位: 人民币元

项	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	400,000,000.00							-1,252,768.62	398,747,231.38
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	400,000,000.00							-1,252,768.62	398,747,231.38
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)								-21,502,084.24	-21,502,084.24
(一) 综合收益总额								-21,502,084.24	-21,502,084.24
(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	400,000,000.00							-22,754,852.86	377,245,147.14

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)

杭州西溪银盛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

1. 公司概况

杭州西溪银盛置地有限公司（以下简称本公司）成立于 2014 年 10 月 22 日，现控股股东为北京银泰置地商业有限公司（以下简称北京银泰置地）。统一社会信用代码：91330106311271377T，注册地址：杭州市西湖区文二西路 820 号 3 幢 2034 室，法定代表人：王立勇，注册资金：40,000 万元。

公司主要业务为：服务：房地产开发、企业管理咨询、市场调查、经济信息咨询（除商品中介）、企业形象策划、承办会展、计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让、成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批项目除外）；批发、零售：针纺织品，百货、五金交电、化工产品（除化学危险及第一类易制毒化学品），计算机软硬件，木材，机械设备。

2. 历史沿革

2014 年 10 月 22 日，北京银泰置地和厦门银泰置业有限责任公司（以下简称厦门银泰置业）出资设立西溪银盛公司，注册资本为人民币 40,000 万元。2015 年 02 月 27 日，北京鸿嘉会计师事务所有限责任公司出具“京鸿嘉验字（2015）第 002 号”《验资报告》。设立时股权结构如下：

股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资形式	持股比例 (%)
北京银泰置地商业有限公司	20,400	20,400	货币	51.00
厦门银泰置业有限责任公司	19,600	19,600	货币	49.00
合计	40,000	40,000	-	100.00

3. 分公司

本公司的分公司杭州西溪银盛置地有限公司商业管理分公司成立于 2016 年 8 月 4 日，营业期限 2016 年 8 月 4 日至长期，公司负责人：王立勇。统一社会信用代码：91330106MA27YC9Y0J。经营范围是服务：为总公司承接业务（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）。公司类型是有限责任公司分公司，注册地址：杭州西湖区文二路 820 号 2 幢 151 室。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

杭州西溪银盛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)

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 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。

杭州西溪银盛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) 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

2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

a) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

b) 采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
无风险组合	-	-

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

杭州西溪银盛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。

存货实行永续盘存制。存货在取得时,按成本进行初始计量,包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产项目存货发出时按个别认定法计价,领用或发出除房地产开发存货以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。本公司对于房地产在建开发产品、已完工开发产品等存货,在期末测算房地产存货的总体可变现净值,若有确凿证据表明存在减值的,计提存货跌价金额。

7. 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

杭州西溪银盛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)

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。

8. 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。

9. 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。

10. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

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

杭州西溪银盛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)

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。

11. 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,收入确认政策如下:

- 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。

12. 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。

13. 重要会计政策和会计估计变更

无

杭州西溪银盛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)

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税(注 1)	房地产开发产品销售收入	5%
营业税	房地产开发产品销售收入	5%
土地增值税(注 2)	增值额	30%-60%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

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

注 2: 具备土地增值税清算条件的项目, 按《土地增值税暂行条例》清算缴纳, 对不具备土地增值税清算条件的项目, 按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税字[2006]21 号) 及各省市的预缴比例进行预缴。

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	12, 244. 01	18, 640. 91
银行存款	417, 604, 000. 16	2, 157, 597. 79
其他货币资金	-	-
合计	417, 616, 244. 17	2, 176, 238. 70
其中: 存放在境外的款项总额	-	-

注: 本公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 其他应收款

杭州西溪银盛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)

(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	919,058,554.31	100.00	-	-	919,028,554.31
其中: 账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	919,058,554.31	100.00	-	-	919,028,554.31
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	919,058,554.31	100.00	-	-	919,028,554.31

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	2,198,856.03	100.00	-	-	2,198,856.03
其中: 账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	2,198,856.03	100.00	-	-	2,198,856.03
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	2,198,856.03	100.00	-	-	2,198,856.03

杭州西溪银盛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) 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	915,000,890.50	10,000.00
非关联方往来款	-	305,485.00
代垫款	3,349,520.11	1,242,371.03
押金	614,000.00	624,000.00
代扣代缴社保	94,143.70	-
备用金	-	17,000.00
合计	919,058,554.31	2,198,856.03

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日余额	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	关联方往来	624,790,890.50	1 年以内	67.99	-
杭州银泰购物中心有限公司	关联方往来	174,000,000.00	1 年以内	18.93	-
宁波银泰投资有限公司	关联方往来	50,000,000.00	1 年以内	5.44	-
浙江纬翰投资管理有限公司	关联方往来	37,000,000.00	1 年以内	4.03	-
浙江富强置业有限公司	关联方往来	29,200,000.00	1 年以内	3.18	-
杭州市散装水泥办公室 (杭州市新型墙体材料管理办公室)	散装水泥专项资金	2,638,119.32	1 年以内	0.29	-
合计		917,629,009.82		99.86	-

3. 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	1,540,901,773.00	-	1,540,901,773.00	1,011,024,928.26	-	1,011,024,928.26
合计	1,540,901,773.00	-	1,540,901,773.00	1,011,024,928.26	-	1,011,024,928.26

杭州西溪银盛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) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	2015 年 12 月 31 日余额	本年增加	本年减少		2016 年 12 月 31 日余额
			出售减少	其他减少	
房地产开发	-	87,127,718.76	-	-	87,127,718.76

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	2016 年 12 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
西溪银泰城	2014 年 11 月	2017 年 6 月	294,631.58	1,540,901,773.00	1,011,024,928.26
合计	——	——	294,631.58	1,540,901,773.00	1,011,024,928.26

(4) 利息资本化

项目	2016 年度	2015 年度
利息支出(资本化)	87,127,718.76	-

4. 其他流动资产

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预缴土地增值税	32,704,358.15	-
预缴增值税	32,704,358.15	-
预缴所得税	30,205,957.42	-
预缴城市建设维护税	2,289,305.06	-
预缴教育费附加	981,130.76	-
预缴地方教育费附加	654,087.16	-
预缴契税	-	1,115,639.52
合计	99,539,196.70	1,115,639.52

5. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	运输设备	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1. 2015 年 12 月 31 日余额	450,560.00	402,654.00	453,824.00	1,307,038.00
2. 本年增加金额	477,282.05	13,811.00	75,606.49	566,699.54
(1) 购置	397,282.05	13,811.00	75,606.49	486,699.54
(2) 转让	80,000.00	-	-	80,000.00
3. 本年减少金额	-	37,986.65	-	37,986.65
(1) 处置或报废	-	37,986.65	-	37,986.65
(2) 其他	-	-	-	-

杭州西溪银盛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	运输设备	办公设备	电子设备	合计
4. 2016 年 12 月 31 日余额	927,842.05	378,478.35	529,430.49	1,835,750.89
二、累计折旧				
1. 2015 年 12 月 31 日余额	40,128.03	44,073.80	97,113.42	181,315.25
2. 本年增加金额	53,504.04	76,108.45	154,951.44	284,563.93
(1) 计提	53,504.04	76,108.45	154,951.44	284,563.93
3. 本年减少金额	-	8,863.82	-	8,863.82
(1) 处置或报废	-	8,863.82	-	8,863.82
(2) 其他	-	-	-	-
4. 2016 年 12 月 31 日余额	93,632.07	111,318.43	252,064.86	457,015.36
三、减值准备				
1. 2015 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4. 2016 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 2016 年 12 月 31 日账面价值	834,209.98	267,159.92	277,365.63	1,378,735.53
2. 2015 年 12 月 31 日账面价值	410,431.97	358,580.20	356,710.58	1,125,722.75

6. 应付票据

票据种类	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	21,570,498.00
合 计	-	21,570,498.00

7. 应付账款

(1) 应付账款

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付工程款	177,265,631.29	72,683,139.33
应付营销款	550,815.00	6,584,034.45
其他	-	3,559,694.87
合计	177,816,446.29	82,826,868.65

(2) 无账龄超过 1 年的重要应付账款

杭州西溪银盛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)

8. 预收账款

(1) 预收款项

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商铺预售款	773,530,215.00	-
写字楼预售款	367,152,320.00	-
合计	1,140,682,535.00	-
其中: 账龄在一年以上的预收款项	-	-

(2) 商品房预售款明细如下:

项目名称	2016 年 12 月 31 日 余额	2015 年 12 月 31 日 余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
西溪银盛	1,140,682,535.00	—	2017 年 6 月	56.13

9. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2015年12月31 日余额	本年增加	本年减少	2016年12月31 日余额
短期薪酬	713,397.91	15,279,333.50	14,402,003.77	1,590,727.64
离职后福利-设定提存计划	-	880,785.35	868,339.49	12,445.86
合计	713,397.91	16,160,118.85	15,270,343.26	1,603,173.50

(2) 短期薪酬

项目	2015年12月 31日余额	本年增加	本年减少	2016年12月31 日余额
工资、奖金、津贴和补贴	713,397.91	12,958,364.58	12,320,797.64	1,350,964.85
社会保险费	-	794,044.61	777,189.96	16,854.65
医疗保险	-	570,526.20	570,060.63	465.57
生育保险	-	138,774.98	123,367.96	15,407.02
工伤保险	-	22,492.23	21,510.17	982.06
补充医疗保险	-	62,251.20	62,251.20	-
住房公积金	-	880,954.00	882,262.00	-1,308.00
工会经费和职工教育经费	-	645,730.31	421,514.17	224,216.14
其他	-	240.00	240.00	-
合计	713,397.91	15,279,333.50	14,402,003.77	1,590,727.64

杭州西溪银盛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 日余额	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日余额
基本养老保险	-	765,682.14	764,700.08	982.06
失业保险费	-	115,103.21	103,639.41	11,463.80
合计	-	880,785.35	868,339.49	12,445.86

10. 应交税费

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
所得税	30,205,957.42	-
土地增值税	23,985,333.29	-
增值税	13,429,834.39	-
城市维护建设税	1,678,973.32	-
印花税	859,904.22	211,161.85
教育费附加	719,560.01	-
地方教育费附加	479,706.66	-
城镇土地使用税	415,934.17	415,934.17
契税	202,437.90	-
房产税	115,582.27	42,582.94
代扣代缴个人所得税	-24.66	10.00
合计	72,093,198.99	669,688.96

11. 应付利息

(1) 应付利息分类

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	6,526,947.92	-
合计	6,526,947.92	-

12. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

杭州西溪银盛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)

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
投标保证金	8,450,000.00	750,000.00
租赁意向金	6,497,288.70	10,153.45
销售订金	4,070,000.00	-
关联方往来	1,427,939.41	533,395,631.15
履约保证金	1,411,677.15	-
质量保证金	476,360.99	-
公共维修基金	51,383.50	-
其他报销款	20,294.78	-
非关联方往来	-	460,000.00
合计	22,404,944.53	534,615,784.60

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	2016 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
北京银泰置地商业有限公司	1,347,939.41	关联方内部往来款暂未偿还
合计	1,347,939.41	——

13. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,210,000,000.00	-
合计	1,210,000,000.00	-

2016 年 1 月 11 日, 本公司签署合同向辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司贷款 750,000,000.00 元, 该贷款系委托贷款, 委托方为深圳平安大华汇通财富管理有限公司, 借款期限 3 年, 自 2016 年 1 月 15 日至 2019 年 1 月 15 日, 借款利率为 9.85%。本公司杭西国用(2015)第 100174 号《国有土地使用证》项下国有土地使用权为主债权提供抵押担保, 被担保的主债权金额 7.5 亿元(截至 2016 年 12 月 31 日本公司实际贷款 7.5 亿元), 北京国俊投资有限公司、沈国军为主借款合同提供担保。北京银泰置地有限公司、厦门银泰置业有限公司以其持有的本公司 100%股权提供质押担保。

2016 年 1 月 21 日, 本公司签署合同向平安银行股份有限公司杭州分行贷款 500,000,000.00 元, 借款期限 3 年, 自 2016 年 2 月 18 日至 2019 年 2 月 18 日, 借款利率为 6.4125%。本公司杭西国用(2015)第 100174 号《国有土地使用证》项下国有土地使用

杭州西溪银盛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）

权抵押给平安银行，被担保的主债权金额 5 亿元（截至 2016 年 12 月 31 日本公司实际贷款 4.6 亿元），北京国俊投资有限公司、沈国军为主借款合同提供担保。

14. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
行政罚款	2,558,152.00	-	未领施工许可证擅自施工
行政罚款	3,016,175.80	-	未按规划许可证内容施工
合计	5,574,327.80	-	

本公司地下车库夹层未领施工许可证擅自施工建设，杭州市西湖区住房和城乡建设局 2017 年 3 月 31 日出具行政处罚听证告知书（案号：201508002），2017 年 4 月 1 日出具缴纳罚没款通知书（【2017】7 号），对该事项罚款 2,558,152.00 元。

本公司地下车库夹层未按建设工程规划许可证进行施工建设，按照单体建筑物工程造价的 5%-10%进行处罚，本公司预计处罚金额 3,016,175.80 元。

15. 实收资本

股东	2015年12月31日 余额	本年增加	本年减少	2016年12月31日 余额
北京银泰置地商业有限公司	204,000,000.00	-	-	204,000,000.00
厦门银泰置业有限责任公司	196,000,000.00	-	-	196,000,000.00
合计	400,000,000.00	-	-	400,000,000.00

16. 未分配利润

项目	2016 年度	2015 年度
上年余额	-22,754,852.86	-1,252,768.62
加：期初未分配利润调整数	-	-
本期期初余额	-22,754,852.86	-1,252,768.62
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-35,452,217.46	-21,502,084.24
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	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
本期余额	-58,207,070.32	-22,754,852.86

杭州西溪银盛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)

17. 销售费用

项目	2016 年度	2015 年度
营销推广费	10,465,677.71	5,636,742.07
广告宣传费	4,800,152.00	3,850,984.00
职工薪酬及福利	3,759,372.17	1,983,723.25
办公费	223,638.05	189,602.67
折旧与摊销	75,692.28	25,149.86
网络通讯	70,450.95	58,296.66
业务招待费	45,602.00	143,151.70
租赁费	21,750.00	-
保安保洁	13,972.50	16,000.00
交通费	10,619.00	5,448.00
车辆费用	9,111.00	10,806.00
差旅费	8,655.00	47,907.10
咨询顾问费	8,000.00	72,000.00
其他	492.00	24,500.00
会议费	-	1,688.00
合计	19,513,184.66	12,065,999.31

18. 管理费用

项目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬及福利	7,320,056.91	4,895,099.93
车辆费用	363,081.20	250,678.98
办公费	260,992.38	742,511.59
中介服务费用	253,906.00	554,241.20
固定资产折旧	165,313.48	123,416.30
业务招待费	124,769.90	445,996.79
差旅费	111,819.43	198,550.22
网络通讯	68,424.92	88,222.20
交通费	39,690.00	60,541.50
维修维护	36,089.00	6,000.00
会议费	19,374.30	5,000.00
保险费	17,605.95	-
保安保洁	14,400.00	30,350.00
其他	13,755.39	8,940.00
能源费	13,198.00	24,341.70
租赁费	10,080.00	709,162.00

杭州西溪银盛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
团队建设费	9,896.58	-
物业费	2,784.00	94,791.64
书报资料费	1,428.00	-
包装印刷费	646.15	-
管理税费	20.00	596,602.87
培训费	15.00	-
装修费	-	569,767.00
合计	8,847,346.59	9,404,213.92

19. 财务费用

项目	2016 年度	2015 年度
利息支出	-	-
减: 利息收入	236,236.52	66,944.76
加: 汇兑损失	-	-
加: 其他支出	47,093.03	2,002.26
合计	-189,143.49	-64,942.50

20. 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
招商服务	460,000.00	-	460,000.00
其他	-	3,500.02	-
合计	460,000.00	3,500.02	460,000.00

21. 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
罚款、罚金及税收滞纳金	5,660,327.80	98,746.00	5,660,327.80
处置非流动资产净损失	29,122.83	367.00	29,122.83
赔偿金、违约金及滞纳金	-	1,200.53	-
合计	5,689,450.63	100,313.53	115,122.83

注: 本年度罚款、罚金及税收滞纳金主要系计提行政罚款, 详见五、14 预计负债。

22. 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

杭州西溪银盛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)

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
资金往来	29,874,560.50	543,624,594.50
员工备用金	1,323,408.37	837,921.19
押金保证金	19,221,283.87	1,017,040.02
利息收入	236,236.52	66,944.76
合计	50,655,489.26	545,546,500.47

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
资金往来	1,479,751,528.28	23,776,154.51
员工备用金	1,323,408.37	908,353.89
银行费用	47,093.03	2,002.26
押金保证金	3,171,948.40	4,000,000.00
日常费用	4,352,582.45	7,422,477.60
罚款罚金	86,000.00	99,946.53
合计	1,488,732,560.53	36,208,934.79

(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	-35,452,217.46	-21,502,084.24
加: 资产减值准备	-	-
固定资产折旧	241,005.76	255,291.31
无形资产摊销	-	-
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)	29,122.83	-
财务费用(收益以“-”填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”填列)	-529,876,844.74	-622,911,827.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-1,015,283,255.46	-2,645,995.55
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	786,268,894.08	624,385,490.83
经营活动产生的现金流量净额	-794,073,294.99	-22,419,125.44
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	417,616,044.17	2,176,238.70
减: 现金的期初余额	2,176,238.70	25,767,828.95
加: 现金等价物的期末余额	-	-

杭州西溪银盛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
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	415,440,005.47	-23,591,590.25

(3) 现金和现金等价物

项目	2016 年度	2015 年度
现金	417,616,244.17	2,176,238.70
其中: 库存现金	12,244.01	18,640.91
可随时用于支付的银行存款	417,604,000.16	2,157,597.79
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
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	417,616,244.17	2,176,238.70
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

23. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
存货	859,364,354.42	项目土地使用权为本公司在辽宁沈抚农村商业银行和平安银行的贷款作抵押担保,主债权金额 12.5 亿元
合计	859,364,354.42	——

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) 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 (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 与销售	10,000.00	51.00	51.00
沈国军	——	——	——		

杭州西溪银盛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) 控股股东的注册资本及其变化

金额单位: 万元

控股股东	2015 年 12 月 31 日余额	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日余额
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	-	-	10,000.00

(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 日余额	2015 年 12 月 31 日余额	2016 年 12 月 31 日比例	2015 年 12 月 31 日比例
北京银泰置地商业有限公司	204,000,000.00	204,000,000.00	51.00	51.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
厦门银泰置业有限责任公司	股东
杭州银泰购物中心有限公司	同一最终控制方
浙江富强置业有限公司	同一最终控制方
宁波银泰投资有限公司	同一最终控制方
浙江纬翰投资管理有限公司	同一最终控制方
杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	同一最终控制方

(二) 关联方交易

1. 关联方担保

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	本公司	750,000,000.00	2016.1.15	2019.1.15	否
沈国军	本公司	750,000,000.00	2016.1.15	2019.1.15	否
北京国俊投资有限公司	本公司	460,000,000.00	2016.2.18	2019.2.18	否
沈国军	本公司	460,000,000.00	2016.2.18	2019.2.18	否

杭州西溪银盛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)

(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	624,790,890.50	-	-	-
其他应收款	杭州银泰购物中心有限公司	174,000,000.00	-	-	-
其他应收款	浙江富强置业有限公司	29,200,000.00	-	-	-
其他应收款	宁波银泰投资有限公司	50,000,000.00	-	-	-
其他应收款	浙江伟翰投资管理有限公司	37,000,000.00	-	-	-
其他应收款	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	10,000.00	-	10,000.00	-
合计		915,000,890.50	-	10,000.00	-

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	1,347,939.41	533,395,631.15
其他应付款	浙江富强置业有限公司	80,000.00	-
合计		1,427,939.41	533,395,631.15

七、或有事项

本公司对以按揭方式购房的客户的贷款,承担连带保证责任,截至 2016 年 12 月 31 日,涉及主债权金额 24,115 万元,其中招商银行 10,627 万元担保期限为自借款合同签署之日起至购房人办理完毕抵押手续之日,浦发银行 2,003 万元担保期限为自借款合同签署之日起至购房人办理完毕抵押手续之日,农业银行 3,317 万元担保期限为自借款合同签署之日起至购房人办理完毕抵押手续之日,杭州联合银行 4,230 万元担保期限为自借款合同签署之日起至购房人办理完毕抵押手续之日,杭州银行 3,938 万元担保期限为自贷款发放之日起至购房人办理完毕抵押手续之日。

杭州西溪银盛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)

八、 重大承诺事项

(1) 重大资本性承诺

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

合同编号	合同	供应商	合同总金额	产值金额	未执行完成金额
YYXS-GCHT-2015019	杭政储出【2014】24 号地块商务用房项目总承包合同	中国建筑第五工程局有限公司	442,908,995.00	352,250,821.49	90,658,173.51
HZ-XX-JA-JZGC-067	幕墙及外装饰工程(二期)	浙江建工幕墙装饰有限公司	27,182,576.00	22,966,191.00	4,216,385.00
XXYS-SJHT-2014006	杭州蒋村单元 B-20 地块土建施工图设计合同	CCDI 悉地国际设计有限公司	10,210,000.00	6,636,500.00	3,573,500.00

注: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。

九、 资产负债表日后事项

2017 年 4 月 5 日,北京银泰置地商业有限公司、厦门银泰置业有限责任公司所持本公司所持本公司股权全部转让给中国银泰投资有限公司,变更后股权结构如下:

股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资形式	持股比例 (%)
中国银泰投资有限公司	40,000	40,000	货币	100.00
合计	40,000	40,000	-	100.00

2017 年 4 月 1 日,本公司办理北京银泰置地商业有限公司、厦门银泰置业有限责任公司所持本公司股份的股权出质注销手续,并且中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、厦门银泰置业有限责任公司、北京国俊投资有限公司及本公司五方签订承诺函向深圳平安大华汇通财富管理有限公司承诺股权变更完成后重新办妥本公司股权质押手续。

十、 其他重要事项

本公司修改建设规划,原建设规划总面积 286,752.10 平方米,新建设规划总面积 314,212.10 平方米,新增建设规划面积 27,460.00 平方米。截至报告日,更新后的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证尚未取得。

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。

杭州西溪银盛置地有限公司财务报表补充资料

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 非经常性损益明细表

项目	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	-29,122.83	-367.00
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	-5,200,327.80	-96,446.51
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-

杭州西溪银盛置地有限公司财务报表补充资料

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2016 年度	2015 年度
所得税影响额	1,307,362.66	24,203.38
少数股东权益影响额(税后)	-	-
合计	-3,922,087.97	-72,610.13

