

杭州环北丝绸服装城有限公司

2018 年度审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—6 页
(一) 资产负债表	第 3 页
(二) 利润表	第 4 页
(三) 现金流量表	第 5 页
(四) 所有者权益变动表	第 6 页
三、财务报表附注	第 7—33 页



审 计 报 告

天健审〔2019〕8号

杭州环北丝绸服装城有限公司股东：

我们审计了后附的杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称杭州环北公司）个别财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，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杭州环北公司管理层的责任，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中国注册会计师职业道德守则，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，杭州环北公司个别财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了杭州环北公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

四、提请财务报表使用者关注事项

我们提请财务报表使用者关注后附财务报表仅为杭州环北公司编制的个别财务报表，不包含子公司的财务信息。为全面了解杭州环北公司的财务信息，财务报表使用者应结合合并财务报表一并阅读。本段内容不影响已发表的审计意见。

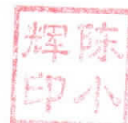
天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年一月七日

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：杭州环北丝绸服装城有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,152,597,661.38	2,793,189.34	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	2	259,319.50	413,639.09	应付票据及应付账款	11	3,076,958.07	1,502,831.90
预付款项				预收款项	12	2,947,847.79	3,083,400.00
其他应收款	3	137,837,906.26	22,143,508.93	应付职工薪酬	13	2,865,314.76	21,651.29
存货				应交税费	14	379,063,608.34	15,444,498.03
持有待售资产				其他应付款	15	573,611,697.85	623,941,493.74
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	4	1,477,500.12	1,381,666.72	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		1,292,172,387.26	26,732,004.08	其他流动负债			
				流动负债合计		961,565,426.81	643,993,874.96
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	16	402,640,000.00	402,640,000.00
可供出售金融资产	5	209,668,004.00		应付债券			
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				长期应付职工薪酬			
长期股权投资	6	2,228,895.47	924,399,587.22	预计负债			
投资性房地产	7	636,583,676.75	662,979,950.02	递延收益			
固定资产	8	13,904,313.77	14,414,509.53	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		402,640,000.00	402,640,000.00
油气资产				负债合计		1,364,205,426.81	1,046,633,874.96
无形资产				所有者权益：			
开发支出				实收资本(或股本)	17	400,000,000.00	400,000,000.00
商誉				资本公积	18	2,128,895.47	
长期待摊费用	9	4,706,289.71	5,541,354.89	减：库存股			
递延所得税资产	10	28,258.80	18,258.80	其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
非流动资产合计		867,119,438.50	1,607,353,660.46	盈余公积	19	175,285,075.93	19,734,504.54
				未分配利润	20	217,672,427.55	167,717,285.04
				所有者权益合计		795,086,398.95	587,451,789.58
资产总计		2,159,291,825.76	1,634,085,664.54	负债和所有者权益总计		2,159,291,825.76	1,634,085,664.54

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2018年度

编制单位：杭州环北丝绸服装城有限公司

会企02表
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	275,157,355.81	231,823,858.58
减：营业成本	1	47,741,656.54	44,637,012.13
税金及附加	2	12,277,246.22	9,881,695.92
销售费用			
管理费用		25,882,073.20	10,583,061.50
研发费用			
财务费用		15,128,572.44	21,768,613.98
其中：利息费用		22,003,716.78	22,003,716.80
利息收入		6,918,129.38	320,894.20
资产减值损失	3	40,000.00	9,890.00
加：其他收益	4	56,800.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	5	1,784,826,224.78	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6	1,805.80	21,103.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,958,972,637.99	144,964,688.97
加：营业外收入	7	8,520.00	59,395.00
减：营业外支出	8	75,890.04	1,137.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,958,905,267.95	145,022,946.44
减：所得税费用	9	403,399,554.05	36,301,960.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,555,505,713.90	108,720,985.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,555,505,713.90	108,720,985.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		1,555,505,713.90	108,720,985.91
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2018年度

编制单位：杭州环北丝绸服装城有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		392,891,541.16	256,956,670.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,717,951.05	3,745,643.60
经营活动现金流入小计		398,609,492.21	260,702,313.72
购买商品、接受劳务支付的现金		12,960,814.26	10,230,884.87
支付给职工以及为职工支付的现金		13,394,779.00	9,098,240.11
支付的各项税费		90,008,749.60	70,605,778.55
支付其他与经营活动有关的现金		8,743,293.24	1,907,997.61
经营活动现金流出小计		125,107,636.10	91,842,901.14
经营活动产生的现金流量净额		273,501,856.11	168,859,412.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		924,399,587.22	
取得投资收益收到的现金		1,550,299,267.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,805.80	57,854.37
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		91,629,900.00	
投资活动现金流入小计		2,566,338,560.80	57,854.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,732,219.40	10,217,020.44
投资支付的现金		100,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		181,307,201.00	20,960,000.00
投资活动现金流出小计		191,139,420.40	31,177,020.44
投资活动产生的现金流量净额		2,375,199,140.40	-31,119,166.07
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		417,703,475.52	227,300,000.00
筹资活动现金流入小计		417,703,475.52	227,300,000.00
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		1,371,599,999.99	22,003,716.77
支付其他与筹资活动有关的现金		545,000,000.00	398,540,000.00
筹资活动现金流出小计		1,916,599,999.99	420,543,716.77
筹资活动产生的现金流量净额		-1,498,896,524.47	-193,243,716.77
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		1,149,804,472.04	-55,503,470.26
加：期初现金及现金等价物余额		2,793,189.34	58,296,659.60
六、期末现金及现金等价物余额		1,152,597,661.38	2,793,189.34

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2018年度

编制单位：杭州环北丝绸服装城有限公司

会企04表

单位：人民币元

项 目	本期数							上年同期数								
	实收资本 (或股本)	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	实收资本 (或股本)	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					19,734,504.54	167,717,285.04	587,451,789.58	400,000,000.00					8,862,405.95	69,868,397.72	478,730,803.67
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	400,000,000.00					19,734,504.54	167,717,285.04	587,451,789.58	400,000,000.00					8,862,405.95	69,868,397.72	478,730,803.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		2,128,895.47				155,550,571.39	49,955,142.51	207,634,609.37						10,872,098.59	97,848,887.32	108,720,985.91
（一）综合收益总额							1,555,505,713.90	1,555,505,713.90							108,720,985.91	108,720,985.91
（二）所有者投入和减少资本		2,128,895.47						2,128,895.47								
1.所有者投入的普通股																
2.其他权益工具持有者投入资本																
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他		2,128,895.47						2,128,895.47								
（三）利润分配						155,550,571.39	-1,505,550,571.39	-1,350,000,000.00						10,872,098.59	-10,872,098.59	
1.提取盈余公积						155,550,571.39	-155,550,571.39							10,872,098.59	-10,872,098.59	
2.对所有者（或股东）的分配							-1,350,000,000.00	-1,350,000,000.00								
3.其他																
（四）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.设定受益计划变动额结转留存收益																
5.其他																
（五）专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
（六）其他																
四、本期期末余额	400,000,000.00	2,128,895.47				175,285,075.93	217,672,427.55	795,086,398.95	400,000,000.00					19,734,504.54	167,717,285.04	587,451,789.58

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



杭州环北丝绸服装城有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称公司或本公司）系由红楼集团有限公司、自然人洪一丹共同出资组建，于 2006 年 8 月 25 日在杭州市工商行政管理局下城分局登记注册，现持有杭州市下城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330103790934034H 的营业执照，注册资本 40,000 万元，均由兰州民百（集团）股份有限公司出资。

本公司属租赁行业。主要经营活动为专业批发市场的经营与管理。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时, 确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时, 按照公允价值计量; 对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产或金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量, 且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用, 但下列情况除外: (1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法, 按摊余成本计量; (2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资, 以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产, 按照成本计量。

公司采用实际利率法, 按摊余成本对金融负债进行后续计量, 但下列情况除外: (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 按照公允价值计量, 且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用; (2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债, 按照成本计量; (3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同, 或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺, 在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量: 1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额; 2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积

摊销额后的余额。

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

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

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

计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(七) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）或占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内（含,下同）	不计提	不计提
1-2 年	1.00	1.00
2-3 年	5.00	5.00
3-4 年	15.00	15.00
4-5 年	30.00	30.00
5 年以上	50.00	50.00

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(八) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(九) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

初始投资成本。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十一) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	5-40	0-10	2.25-20.00
通用设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
专用设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
运输工具	年限平均法	4-5	5	19.00-23.75

其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
------	-------	-----	---	-------------

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十二）在建工程

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

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

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十三）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

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

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专

门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十四) 无形资产

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40

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

3. 使用寿命确定的无形资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备;使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十六) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

- 1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和

财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(十七) 收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生

的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

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

（十八）政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

3. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（十九）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。
2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。
3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。
4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十）经营租赁

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

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

（二十一）重要会计政策变更说明

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 会计政策变更的内容和原因

本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

2. 2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应付利息	1,256,540.44	其他应付款	623,941,493.74
其他应付款	622,684,953.30		

四、税（费）项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、13%、11%、10%、6%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数
库存现金	42,328.15
银行存款	1,152,555,333.23
合 计	1,152,597,661.38

2. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数
应收账款	259,319.50
合 计	259,319.50

(2) 应收账款

1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	259,319.50	100.00		259,319.50
合 计	259,319.50	100.00		259,319.50

2) 应收关联方账款

关联方名称	期末数
红楼集团有限公司	259,319.50
小 计	259,319.50

3. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数
其他应收款	137,837,906.26
合 计	137,837,906.26

(2) 其他应收款

1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	136,824,871.06	99.18		136,824,871.06
2-3 年	1,000,000.00	0.72	50,000.00	950,000.00
5 年以上	126,070.40	0.10	63,035.20	63,035.20
合 计	137,950,941.46	100.00	113,035.20	137,837,906.26

2) 应收关联方款项

关联方名称	期末数
兰州红楼房地产开发有限公司	50,624,708.33
上海乾鹏置业有限公司	61,307,201.00
小 计	111,931,909.33

4. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预缴房租	1,316,666.68		1,316,666.68
预付垃圾处理费	160,833.44		160,833.44
合 计	1,477,500.12		1,477,500.12

5. 可供出售金融资产

项 目	期末数
可供出售权益工具-上海永菱房产发展有限公司 10%股权	209,668,004.00
合 计	209,668,004.00

6. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,228,895.47		2,228,895.47
合 计	2,228,895.47		2,228,895.47

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	成本	损益 调整	其他权益 变动	期末数
上海福都小商品市场经营管理有限公司	100.00	100.00	2,228,895.47			2,228,895.47
小 计	100.00	100.00	2,228,895.47			2,228,895.47

7. 投资性房地产

(1) 明细情况

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	367,301,050.67	4,764,490.09		372,065,540.76
土地使用权	527,676,485.18			527,676,485.18
小 计	894,977,535.85	4,764,490.09		899,742,025.94

累计折旧和累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	113,280,402.70	17,139,301.56		130,419,704.26
土地使用权	118,717,183.13	14,021,461.80		132,738,644.93
小 计	231,997,585.83	31,160,763.36		263,158,349.19

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	254,020,647.97	241,645,836.50
土地使用权	408,959,302.05	394,937,840.25
合 计	662,979,950.02	636,583,676.75

(2) 期末投资性房地产均用于抵押担保。

8. 固定资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	11,120,427.11	2,014,935.01		13,135,362.12
专用设备	20,798,938.37	46,395.65		20,845,334.02
运输工具	7,861,785.46	2,792,307.69	160,000.00	10,494,093.15
其他设备	95,565.45			95,565.45
小 计	39,876,716.39	4,853,638.35	160,000.00	44,570,354.74

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	7,952,999.12	1,275,002.65		9,228,001.77
专用设备	16,762,814.56	1,766,627.68		18,529,442.24
运输工具	655,606.00	2,314,203.78	152,000.00	2,817,809.78
其他设备	90,787.18			90,787.18
小 计	25,462,206.86	5,355,834.11	152,000.00	30,666,040.97

账面价值

项 目	期初数	期末数
通用设备	3,167,427.99	3,907,360.35
专用设备	4,036,123.81	2,315,891.78
运输工具	7,206,179.46	7,676,283.37
其他设备	4,778.27	4,778.27
合 计	14,414,509.53	13,904,313.77

9. 长期待摊费用

项 目	期末数
商铺、办公室装修	4,706,289.71
合 计	4,706,289.71

10. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末数
资产减值准备	28,258.80
合 计	28,258.80

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
资产减值准备	113,035.20
小 计	113,035.20

11. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数
应付账款	3,076,958.07
合 计	3,076,958.07

(2) 应付账款

期末无应付关联方款项。

12. 预收款项

期末无预收关联方款项。

13. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数
短期薪酬	2,865,314.76

合 计	2,865,314.76
-----	--------------

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,811,400.00
工会经费和职工教育经费	53,914.76
小 计	2,865,314.76

14. 应交税费

项 目	期末数
增值税	40,913.36
企业所得税	378,393,671.83
代扣代缴个人所得税	551,492.92
城市维护建设税	19,776.88
房产税	0.12
土地使用税	27,584.00
教育费附加	8,475.78
地方教育附加	5,625.57
印花税	16,067.88
合 计	379,063,608.34

15. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数
应付利息	1,256,540.45
其他应付款	572,355,157.40
合 计	573,611,697.85

(2) 应付利息

项 目	期末数
分期付款到期还本的长期借款利息	1,256,540.45
合 计	1,256,540.45

(3) 其他应付款

期末无应付关联方款项。

16. 长期借款

借款条件	期末数
抵押并保证借款	402,640,000.00
合 计	402,640,000.00

17. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
兰州民百（集团）股份有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00
合 计	400,000,000.00			400,000,000.00

18. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价		2,128,895.47		2,128,895.47
合 计		2,128,895.47		2,128,895.47

(2) 资本公积本期增减原因及依据说明

本期公司与上海乾鹏置业有限公司签署《股权转让协议》，向其收购其持有的上海福都小商品市场经营管理有限公司 100%的股权，由于公司与上海福都小商品市场经营管理有限公司同受兰州民百（集团）股份有限公司控制，上述收购构成同一控制下企业合并，公司按照被收购方的账面净资产调整投资成本所致。

19. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	19,734,504.54	155,550,571.39		175,285,075.93
合 计	19,734,504.54	155,550,571.39		175,285,075.93

(2) 盈余公积本期增减原因及依据说明

本期增加系按照本期实现净利润的 10%计提的法定盈余公积。

20. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
期初未分配利润	167,717,285.04	
加：本期实现的净利润	1,555,505,713.90	
减：提取法定盈余公积	155,550,571.39	10%
应付普通股股利	1,350,000,000.00	
期末未分配利润	217,672,427.55	

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	本期数
主营业务收入	273,995,481.41
其他业务收入	1,161,874.40
合 计	275,157,355.81

成本

项 目	本期数
主营业务成本	47,060,919.34
其他业务成本	680,737.20
合 计	47,741,656.54

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
专业市场管理	273,995,481.41	47,060,919.34	226,934,562.07
小 计	273,995,481.41	47,060,919.34	226,934,562.07

2. 税金及附加

项 目	本期数
房产税	7,495,584.60
城市维护建设税	2,647,524.25
教育费附加	1,134,653.24
地方教育附加	756,435.48
土地使用税	27,584.00
印花税	201,743.85
车船使用税	13,720.80
合 计	12,277,246.22

3. 资产减值损失

项 目	本期数
坏账损失	40,000.00
合 计	40,000.00

4. 其他收益

项 目	本期数
政府补助	56,800.00
合 计	56,800.00

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注财务报表项目注释之政府补助说明。

5. 投资收益

项 目	本期数
成本法核算的长期股权投资收益	15,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	1,623,872,791.82
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	145,953,432.96
合 计	1,784,826,224.78

6. 资产处置收益

项 目	本期数
非流动资产处置损益	1,805.80
合 计	1,805.80

7. 营业外收入

项 目	本期数
罚没收入	8,100.00
其他	420.00
合 计	8,520.00

8. 营业外支出

项 目	本期数
捐赠支出	10,000.00
罚款、滞纳金支出	59,553.61
其他	6,336.43
合 计	75,890.04

9. 所得税费用

项 目	本期数
当期所得税费用	403,409,554.05
递延所得税费用	-10,000.00
合 计	403,399,554.05

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,555,505,713.90	108,720,985.91

加：资产减值准备	40,000.00	9,890.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,516,597.47	33,702,214.16
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,790,197.31	1,598,510.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	-1,805.80	-21,103.92
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	20,305,391.67	22,003,716.78
投资损失(收益以“－”号填列)	-1,784,826,224.78	
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-10,000.00	-2,472.50
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)		
存货的减少(增加以“－”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	154,951.19	-601,066.38
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	444,027,035.15	3,448,737.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	273,501,856.11	168,859,412.58
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,152,597,661.38	2,793,189.34
减：现金的期初余额	2,793,189.34	58,296,659.60
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,149,804,472.04	-55,503,470.26
2. 现金和现金等价物		
项 目	期末数	期初数

(1) 现金	1, 152, 597, 661. 38	2, 793, 189. 34
其中：库存现金	42, 328. 15	18, 227. 25
可随时用于支付的银行存款	1, 152, 555, 333. 23	2, 774, 962. 09
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	1, 152, 597, 661. 38	2, 793, 189. 34

(四) 政府补助

1. 明细情况

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
就业用工补助	32, 800. 00	其他收益	杭州市劳动和社会保障局、杭州市财政局关于印发《用人单位吸纳持〈杭州市就业援助证〉人员享受用工补助和社会保险费补贴管理方法》的通知（杭劳社就〔2009〕255号）
用电补助	24, 000. 00	其他收益	
小 计	56, 800. 00		

2. 本期计入当期损益的政府补助金额为 56, 800. 00 元。

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
朱宝良	实际控制人
洪一丹	朱宝良之配偶
红楼集团有限公司	同一实际控制人
兰州民百（集团）股份有限公司	母公司
兰州红楼房地产开发有限公司	同一母公司
上海乾鹏置业有限公司[注]	全资子公司
上海永菱房产发展有限公司[注]	全资子公司
桐庐垂云山泉有限公司	同一实际控制人

浙江富春江旅游股份有限公司	同一实际控制人
浙江省丝绸集团有限公司	同一实际控制人

注：2018 年度，公司分别转让全资子公司上海乾鹏置业有限公司 100%、上海永菱房产发展有限公司 90%的股权，转让之前仍作为关联方。

（二）关联方交易情况

1. 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	金额
兰州民百（集团）股份有限公司	土特产、服装等	2,533,695.00
桐庐垂云山泉有限公司	饮用水	542,435.17

2. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

3. 关联担保情况

本公司作为被担保方

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

4. 关联方资金拆借

（1）关联方占用公司资金

关联方	期初数	拆出金额	结算利息	收回金额	期末数
上海乾鹏置业有限 公司	20,960,000.00	101,307,201.00		60,960,000.00	61,307,201.00
兰州民百（集团）股 份有限公司		30,000,000.00	669,900.00	30,669,900.00	
兰州红楼房地产开 发有限公司		50,000,000.00	624,708.33		50,624,708.33
合 计	20,960,000.00	181,307,201.00	1,294,608.33	91,629,900.00	111,931,909.33

（2）公司占用关联方资金

关联方	期初数	拆入金额	结算利息	偿还金额	期末数
上海永菱房产发展 有限公司	127,296,524.48	417,703,475.52		545,000,000.00	
合 计	127,296,524.48	417,703,475.52		545,000,000.00	

5. 关联租赁

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	2018 年度确认的租赁费	租赁期限
红楼集团有限公司	房屋及建筑物	500,000.00	2018.1.1-2018.12.31

6. 关联股权转让

根据公司与上海乾鹏置业有限公司于 2018 年 7 月 16 日签署的《股权转让协议》，上海乾鹏置业有限公司将其持有的上海福都小商品市场经营管理有限公司 100% 的股权转让给本公司，转让价格为人民币 10.00 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，上述股权转让已经办妥工商变更登记手续。

7. 其他交易

根据红楼集团有限公司与本公司签署的《资产托管协议》，红楼集团有限公司将其经营的杭州环北小商品市场委托本公司管理，托管期限自协议生效之日起至下述日期中最先发生之日止：（1）红楼集团有限公司将托管资产注入本公司之日；（2）红楼集团有限公司非兰州民百（集团）股份有限公司控股股东之日；（3）托管资产注销或业务终止经营之日；（4）双方协商一致终止协议之日。托管期内，托管资产在经营过程中所产生的全部损益均由红楼集团有限公司享有或承担。根据协议的约定，本公司每年按照托管资产上一年度经审计营业收入的 1% 向红楼集团有限公司收取托管费，2018 年度公司向其收取托管费 1,161,874.40 元。

七、其他重要事项

（一）或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

（二）承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（三）股权转让事项

1. 出售上海永菱房产发展有限公司 90% 股权

根据公司与上海尚敏管理咨询有限公司签订的《股权转让协议》以及相关的补充协议，公司以 1,887,012,036.00 元的价格将所持有的上海永菱房产发展有限公司 90% 股权转让给上海尚敏管理咨询有限公司。本期公司已收到该项股权转让款 1,887,012,036.00 元，并办理了相应的财产权交接手续，同时确认了股权转让收益 1,313,580,896.67 元。

2. 出售上海乾鹏置业有限公司 100% 股权

根据公司与上海昶褚企业管理咨询有限公司签订的《股权转让协议》，公司以 602,828,231.00 元的价格将所持有的上海乾鹏置业有限公司 100%股权转让给上海昶褚企业管理咨询有限公司。本期公司已收到该项股权转让款 572,686,819.00 元，并办理了相应的财产权交接手续。双方约定剩余股权转让尾款以股权初始价格的 5%（即 30,141,412 元）扣除调减项目后的金额为准，调减项目主要包括清租费用等双方合理认定的项目，公司根据已实际支付清租费用合计 5,282,459.00 元进行了扣减，最终股权转让尾款待双方根据德勤会计师事务所对交割日的审计结果进行确认。公司本期根据股权转让款 602,828,231.00 元减除调减项目 5,282,459.00 元后确认了股权转让收益 310,291,895.15 元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司账面应收上海乾鹏置业有限公司往来款 61,307,201.00 元，根据《股权转让协议》，上海昶褚企业管理咨询有限公司应提供资金促使上海乾鹏置业有限公司向公司及公司关联方归还截至交割日的借款、应付款，如双方对上述借款、应付款无法达成一致意见的，应以经德勤会计师事务所审计的截至交割日的借款、应付款数额为准。上海昶褚企业管理咨询有限公司同意于交割日起的三个月内，向公司支付上述款项，并不晚于《股权转让协议》约定的尾款支付时点根据双方约定的计息基数向公司支付一定的利息。

八、其他补充资料

（一）非经常性损益

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,805.80	处置固定资产利得
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	56,800.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,294,608.33	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-67,370.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,446,641.59	
持有、处置长期股权投资取得收益以及丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	1,784,826,224.78	
小 计	1,789,558,710.46	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	360,896,236.82	
非经常性损益净额	1,428,662,473.64	

（二）公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定为“其他符合非经常性损益定义的损益项目”的说明

项 目	金 额	原 因
资金占用利息	3,446,641.59	公司与全资子公司上海永菱房产发展有限公司和上海乾鹏置业有限公司的资金拆借未计收或支付资金占用费，“其他符合非经常性损益定义的损益项目”金额系根据同期银行借款利率计算的应付资金占用费，并根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》将其界定为非经常性损益

杭州环北丝绸服装城有限公司

二〇一九年一月七日