

杭州中大银泰城购物中心有限公司  
2016 年 1—3 月审计报告

---

## 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—22 页 |

---

# 审计报告

天健审〔2016〕7048号

杭州中大银泰城购物中心有限公司全体股东：

我们审计了后附的杭州中大银泰城购物中心有限公司（以下简称中大银泰公司）财务报表，包括2016年3月31日的资产负债表，2016年1-3月的利润表、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中银泰公司管理层的责任，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，中大银泰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，公允反映了中大银泰公司 2016 年 3 月 31 日的财务状况，以及 2016 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

吴懿



中国注册会计师：

李珂



二〇一六年七月十二日

# 资产负债表

2016年3月31日

会企01表  
单位:人民币元

编制单位: 杭州中大银泰城购物中心有限公司

| 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   | 23,031,648.59 | 42,620,053.18 | 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 | 2   | 12,000,000.00 |               | 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                   |     |               |               | 应付票据                   |     |               |               |
| 应收账款                   | 3   | 1,479,154.62  | 51,281.67     | 应付账款                   | 11  | 193,836.41    | 357,309.18    |
| 预付款项                   | 4   | 7,466,028.05  | 175,621.42    | 预收款项                   | 12  | 16,653,447.02 | 15,306,082.74 |
| 应收利息                   |     |               |               | 应付职工薪酬                 | 13  | 905,596.86    | 2,473,052.55  |
| 应收股利                   |     |               |               | 应交税费                   | 14  | 1,123,515.27  | 657,211.29    |
| 其他应收款                  | 5   | 6,933,864.77  | 7,085,793.78  | 应付利息                   |     |               |               |
| 存货                     | 6   | 157,564.61    | 167,910.66    | 应付股利                   |     |               |               |
| 划分为持有待售的资产             |     |               |               | 其他应付款                  | 15  | 21,509,126.88 | 24,287,513.95 |
| 一年内到期的非流动资产            |     |               |               | 划分为持有待售的负债             |     |               |               |
| 其他流动资产                 | 7   | 793,610.58    |               | 一年内到期的非流动负债            |     |               |               |
| 流动资产合计                 |     | 51,861,871.22 | 50,100,660.71 | 其他流动负债                 |     |               |               |
|                        |     |               |               | 流动负债合计                 |     | 40,385,522.44 | 43,081,169.71 |
|                        |     |               |               | 非流动负债:                 |     |               |               |
| 非流动资产:                 |     |               |               | 长期借款                   |     |               |               |
| 可供出售金融资产               |     |               |               | 应付债券                   |     |               |               |
| 持有至到期投资                |     |               |               | 其中: 优先股                |     |               |               |
| 长期应收款                  |     |               |               | 永续债                    |     |               |               |
| 长期股权投资                 |     |               |               | 长期应付款                  |     |               |               |
| 投资性房地产                 |     |               |               | 长期应付职工薪酬               |     |               |               |
| 固定资产                   | 8   | 413,926.89    | 411,399.66    | 专项应付款                  |     |               |               |
| 在建工程                   |     |               |               | 预计负债                   |     |               |               |
| 工程物资                   |     |               |               | 递延收益                   |     |               |               |
| 固定资产清理                 |     |               |               | 递延所得税负债                |     |               |               |
| 生产性生物资产                |     |               |               | 其他非流动负债                |     |               |               |
| 油气资产                   |     |               |               | 非流动负债合计                |     |               |               |
| 无形资产                   | 9   | 11,334.91     | 11,990.53     | 负债合计                   |     | 40,385,522.44 | 43,081,169.71 |
| 开发支出                   |     |               |               | 所有者权益:                 |     |               |               |
| 商誉                     |     |               |               | 实收资本                   | 16  | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 长期待摊费用                 |     |               |               | 其他权益工具                 |     |               |               |
| 递延所得税资产                | 10  | 2,909,188.89  | 2,503,213.30  | 其中: 优先股                |     |               |               |
| 其他非流动资产                |     |               |               | 永续债                    |     |               |               |
| 非流动资产合计                |     | 3,334,450.69  | 2,926,603.49  | 资本公积                   |     |               |               |
| 资产总计                   |     | 55,196,321.91 | 53,027,264.20 | 减: 库存股                 |     |               |               |
|                        |     |               |               | 其他综合收益                 |     |               |               |
|                        |     |               |               | 专项储备                   |     |               |               |
|                        |     |               |               | 盈余公积                   |     |               |               |
|                        |     |               |               | 未分配利润                  | 17  | 4,810,799.47  | -53,905.51    |
|                        |     |               |               | 所有者权益合计                |     | 14,810,799.47 | 9,946,094.49  |
|                        |     |               |               | 负债和所有者权益总计             |     | 55,196,321.91 | 53,027,264.20 |

法定代表人:

东陈  
印晓

主管会计工作的负责人:

徐燕

会计机构负责人:

徐燕



# 利润表

2016年1-3月

会企02表

编制单位：杭州中大银泰城购物中心有限公司

单位：人民币元

| 项目                                  | 注释号 | 本期数           | 上年数           |
|-------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| 一、营业收入                              | 1   | 24,878,022.72 | 92,779,171.76 |
| 减：营业成本                              | 1   | 674,942.79    | 1,439,743.36  |
| 营业税金及附加                             | 2   | 1,206,752.57  | 5,220,851.10  |
| 销售费用                                |     | 1,991,693.12  | 12,886,633.78 |
| 管理费用                                |     | 14,824,799.07 | 57,189,519.57 |
| 财务费用                                |     | -20,582.29    | -594,282.87   |
| 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）                   |     | 6,200,417.46  | 16,636,706.82 |
| 加：营业外收入                             | 3   | 331,022.00    | 482,283.93    |
| 其中：非流动资产处置利得                        |     |               |               |
| 减：营业外支出                             | 4   | 39,551.87     | 72,472.80     |
| 其中：非流动资产处置损失                        |     |               |               |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |     | 6,491,887.59  | 17,046,517.95 |
| 减：所得税费用                             | 5   | 1,627,182.61  | 3,658,981.27  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |     | 4,864,704.98  | 13,387,536.68 |
| 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. 其他                               |     |               |               |
| 六、综合收益总额                            |     | 4,864,704.98  | 13,387,536.68 |
| 七、每股收益：                             |     |               |               |
| （一）基本每股收益（元/股）                      |     |               |               |
| （二）稀释每股收益（元/股）                      |     |               |               |

法定代表人：

**东陈印晓**

主管会计工作的负责人：

**徐燕**

会计机构负责人：

**徐燕**

# 所有者权益变动表

2016年1-3月

编制单位：漳州恒建城地购物中心有限公司

单位：人民币元



| 项目                    | 本期数           |                           |          |           |            |          |          | 上年数          |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
|-----------------------|---------------|---------------------------|----------|-----------|------------|----------|----------|--------------|---------------|---------------|---------------------------|----------|-----------|------------|----------|----------|----------------|---------------|
|                       | 实收资本          | 其他权益工具<br>优先 永续<br>股 债 其他 | 资本<br>公积 | 减：<br>库存股 | 其他综<br>合收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积 | 未分配<br>利润    | 所有者<br>权益合计   | 实收资本          | 其他权益工具<br>优先 永续<br>股 债 其他 | 资本<br>公积 | 减：<br>库存股 | 其他综<br>合收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积 | 未分配<br>利润      | 所有者<br>权益合计   |
| 一、上年期末余额              | 89,000,000.00 |                           |          |           |            |          |          | -53,905.51   | 9,946,094.49  | 10,000,000.00 |                           |          |           |            |          |          | -13,441,442.19 | -3,441,442.19 |
| 加：会计政策变更              |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 前期差错更正                |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 其他                    |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 二、本年期初余额              | 10,000,000.00 |                           |          |           |            |          |          | -53,905.51   | 9,946,094.49  | 10,000,000.00 |                           |          |           |            |          |          | -13,441,442.19 | -3,441,442.19 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |               |                           |          |           |            |          |          | 4,864,704.98 | 4,864,704.98  |               |                           |          |           |            |          |          | 13,387,536.68  | 13,387,536.68 |
| (一) 综合收益总额            |               |                           |          |           |            |          |          | 4,864,704.98 | 4,864,704.98  |               |                           |          |           |            |          |          | 13,387,536.68  | 13,387,536.68 |
| (二) 所有者投入和减少资本        |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 1. 所有者投入的资本           |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 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                 |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| (三) 利润分配              |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 1. 提取盈余公积             |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 2. 对所有者分配             |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 3. 其他                 |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| (四) 所有者权益内部结转         |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 1. 资本公积转增资本           |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 2. 盈余公积转增资本           |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 4. 其他                 |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| (五) 专项储备              |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 1. 本期提取               |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 2. 本期使用               |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| (六) 其他                |               |                           |          |           |            |          |          |              |               |               |                           |          |           |            |          |          |                |               |
| 四、本期末余额               | 10,000,000.00 |                           |          |           |            |          |          | 4,810,799.47 | 14,810,799.47 | 10,000,000.00 |                           |          |           |            |          |          | -53,905.51     | 9,946,094.49  |

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

2016年1-3月

会企03表

编制单位：杭州中大银泰城购物中心有限公司

单位：人民币元

| 项目                        | 本期数            | 上年数           |
|---------------------------|----------------|---------------|
| 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            | 25,770,025.82  | 93,379,394.43 |
| 收到的税费返还                   |                |               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 509,326.02     | 1,082,609.35  |
| 经营活动现金流入小计                | 26,279,351.84  | 94,462,003.78 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 9,354,613.00   | 68,288,517.90 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 3,777,749.14   | 12,077,712.40 |
| 支付的各项税费                   | 3,323,672.63   | 8,099,721.32  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 17,361,550.72  | 78,515.35     |
| 经营活动现金流出小计                | 33,817,585.49  | 88,544,466.97 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -7,538,233.65  | 5,917,536.81  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                |               |
| 收回投资收到的现金                 | 3,000,000.00   | 20,000,000.00 |
| 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 |                | 62,321.87     |
| 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                | 3,000,000.00   | 20,062,321.87 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 50,170.94      | 256,449.06    |
| 投资支付的现金                   | 15,000,000.00  |               |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                |               |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                |               |
| 投资活动现金流出小计                | 15,050,170.94  | 256,449.06    |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -12,050,170.94 | 19,805,872.81 |
| 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                 |                |               |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                |               |
| 筹资活动现金流入小计                |                |               |
| 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             |                |               |
| 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            | -19,588,404.59 | 25,723,409.62 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 42,620,053.18  | 16,896,643.56 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 23,031,648.59  | 42,620,053.18 |

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 杭州中大银泰城购物中心有限公司

## 财务报表附注

2016年1—3月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

杭州中大银泰城购物中心有限公司（以下简称公司或本公司）系由浙江银泰投资有限公司、中大房地产集团有限公司（以下简称中大地产）投资设立，于2013年12月12日在杭州市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为9133010008456681XH的营业执照，注册资本10,000,000.00元。

本公司经营范围：日用百货、日用杂品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、化工原料及产品（不含化学危险品和易制毒品）、工艺美术品（不含文物）、金银饰品、通讯设备、家用电器及电子产品的零售；服务：验光及配镜（除角膜接触镜），摄影（除冲印、扩印），鞋包修理，服装修改；出租部分商场设施或分租部分商场的场地予国内分租户从事合法经营，物业管理。（涉及其他专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

### 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、会计估计和前期差错

#### （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) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## (四) 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。

## (五) 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。

### (六) 应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款和其他应收款),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;对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项(包括应收账款和其他应收款),不计提坏账准备。

### (七) 存货

1. 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. 发出存货采用移动加权平均法。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (八) 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

| 项 目  | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|------|-------|---------|--------|---------|
| 大型设备 | 年限平均法 | 10      | 5      | 9.50    |
| 电子设备 | 年限平均法 | 3       | 5      | 31.67   |
| 运输工具 | 年限平均法 | 5       | 5      | 19.00   |
| 办公设备 | 年限平均法 | 3       | 5      | 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。

### (九) 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) |
|-----|---------|
| 软件  | 5       |

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) 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，并按已完工作的测量/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。

#### (十一) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；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，按照名义金额计量。

3. 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，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。

#### (十二) 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。

#### （十三）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/工作量法（提示：或其他方法）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/工作量法（提示：或其他方法）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。

### 四、税（费）项

| 税 种      | 计 税 依 据     | 税 率           |
|----------|-------------|---------------|
| 增值税      | 销售货物或提供应税劳务 | 17%、13%、6%、3% |
| 营业税      | 应纳税营业额      | 5%            |
| 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%           |
| 地方水利建设基金 | 营业收入        | 0.1%          |
| 文化事业建设费  | 推广服务费收入     | 3%            |

## 五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2016 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2016 年 3 月 31 日财务报表数，本期指 2016 年 1 月 1 日—2016 年 3 月 31 日，上年指 2015 年 1 月 1 日—2015 年 12 月 31 日。

### (一) 资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

| 项 目    | 期末数           |
|--------|---------------|
| 库存现金   | 2,711.09      |
| 银行存款   | 22,957,292.50 |
| 其他货币资金 | 71,645.00     |
| 合 计    | 23,031,648.59 |

#### 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

| 项 目 | 期末数           |
|-----|---------------|
| 基金  | 12,000,000.00 |
| 合 计 | 12,000,000.00 |

#### 3. 应收账款

##### (1) 账龄分析

| 账     | 期末数          |        |      |              |
|-------|--------------|--------|------|--------------|
|       | 账面余额         | 比例(%)  | 坏账准备 | 账面价值         |
| 1 年以内 | 1,479,154.62 | 100.00 |      | 1,479,154.62 |
| 合     | 1,479,154.62 | 100.00 |      | 1,479,154.62 |

##### (2) 期末无应收关联方款项。

#### 4. 预付款项

##### (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 | 7,369,878.00 | 98.71 |      | 7,369,878.00 |
| 1-2 年 | 96,150.05    | 1.29  |      | 96,150.05    |

|     |              |        |  |              |
|-----|--------------|--------|--|--------------|
| 合 计 | 7,466,028.05 | 100.00 |  | 7,466,028.05 |
|-----|--------------|--------|--|--------------|

(2) 预付关联方款项。

| 关联方名称        | 期末数 |  |              |
|--------------|-----|--|--------------|
| 杭州中大圣马置业有限公司 |     |  | 7,285,278.00 |
| 小 计          |     |  | 7,285,278.00 |

5. 其他应收款

(1) 账龄分析

| 账 龄   | 期末数          |        |      | 账面价值         |
|-------|--------------|--------|------|--------------|
|       | 账面余额         | 比例 (%) | 坏账准备 |              |
| 1 年以内 | 1,915,125.69 | 27.62  |      | 1,915,125.69 |
| 1-2 年 | 5,018,739.08 | 72.38  |      | 5,018,739.08 |
| 合 计   | 6,933,864.77 | 100.00 |      | 6,933,864.77 |

(2) 应收关联方款项

| 关联方名称        | 期末数 |  |              |
|--------------|-----|--|--------------|
| 杭州中大圣马置业有限公司 |     |  | 5,000,000.00 |
| 安徽银泰商业有限责任公司 |     |  | 1,671,200.56 |
| 小 计          |     |  | 6,671,200.56 |

6. 存货

| 项 目  | 期末数        |      |            |
|------|------------|------|------------|
|      | 账面余额       | 跌价准备 | 账面价值       |
| 库存商品 | 157,564.61 |      | 157,564.61 |
| 合 计  | 157,564.61 |      | 157,564.61 |

7. 其他流动资产

| 项 目     | 期末数        |      |            |
|---------|------------|------|------------|
|         | 账面余额       | 减值准备 | 账面价值       |
| 待抵扣增值税  | 763,236.56 |      | 763,236.56 |
| 预缴企业所得税 | 30,374.02  |      | 30,374.02  |
| 合 计     | 793,610.58 |      | 793,610.58 |

## 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        |
|------|------------|-----------|------|------------|
| 大型设备 | 32,478.63  |           |      | 32,478.63  |
| 电子设备 | 347,285.50 | 10,085.47 |      | 357,370.97 |
| 运输工具 | 8,205.13   |           |      | 8,205.13   |
| 办公设备 | 227,824.78 | 40,085.47 |      | 267,910.25 |
| 小 计  | 615,794.04 | 50,170.94 |      | 665,964.98 |

### 累计折旧

| 项 目  | 期初数        | 本期增加      | 本期减少 | 期末数        |
|------|------------|-----------|------|------------|
| 大型设备 | 3,085.44   | 771.36    |      | 3,856.80   |
| 电子设备 | 111,950.90 | 27,527.19 |      | 139,478.09 |
| 运输工具 | 909.40     | 389.73    |      | 1,299.13   |
| 办公设备 | 88,448.64  | 18,955.43 |      | 107,404.07 |
| 小 计  | 204,394.38 | 47,643.71 |      | 252,038.09 |

### 账面价值

| 项 目  | 期初数        | 期末数        |
|------|------------|------------|
| 大型设备 | 29,393.19  | 28,621.83  |
| 电子设备 | 235,334.60 | 217,892.88 |
| 运输工具 | 7,295.73   | 6,906.00   |
| 办公设备 | 139,376.14 | 160,506.18 |
| 合 计  | 411,399.66 | 413,926.89 |

## 9. 无形资产

### 账面原值

| 项 目 | 期初数       | 本期增加 | 本期减少 | 期末数       |
|-----|-----------|------|------|-----------|
| 软件  | 13,111.11 |      |      | 13,111.11 |
| 小 计 | 13,111.11 |      |      | 13,111.11 |

### 累计摊销

| 项 目 | 期初数      | 本期增加   | 本期减少 | 期末数      |
|-----|----------|--------|------|----------|
| 软件  | 1,120.58 | 655.62 |      | 1,776.20 |
| 小 计 | 1,120.58 | 655.62 |      | 1,776.20 |

账面价值

| 项 目 | 期初数       | 期末数       |
|-----|-----------|-----------|
| 软件  | 11,990.53 | 11,334.91 |
| 合 计 | 11,990.53 | 11,334.91 |

#### 10. 递延所得税资产

##### (1) 明细情况

| 项 目  | 期末数          |
|------|--------------|
| 预收租金 | 2,909,188.89 |
| 合 计  | 2,909,188.89 |

##### (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       |
|------|---------------|
| 预收租金 | 11,636,755.57 |
| 小 计  | 11,636,755.57 |

#### 11. 应付账款

##### 应付关联方账款

| 关联方名称      | 期末数       |
|------------|-----------|
| 浙江银泰商贸有限公司 | 38,369.88 |
| 小 计        | 38,369.88 |

#### 12. 预收款项

##### 预收关联方款项

| 关联方名称        | 期末数        |
|--------------|------------|
| 杭州中大圣马置业有限公司 | 60,000.00  |
| 浙江银泰商贸有限公司   | 69,279.00  |
| 小 计          | 129,279.00 |

### 13. 应付职工薪酬

#### (1) 明细情况

| 项 目  | 期末数        |
|------|------------|
| 短期薪酬 | 905,596.86 |
| 合 计  | 905,596.86 |

#### (2) 短期薪酬明细情况

| 项 目         | 期末数        |
|-------------|------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 724,500.00 |
| 职工福利费       | 95,000.00  |
| 工会经费        | 86,096.86  |
| 小 计         | 905,596.86 |

### 14. 应交税费

| 项 目       | 期末数          |
|-----------|--------------|
| 营业税       | 937,639.52   |
| 企业所得税     | 30,000.00    |
| 代扣代缴个人所得税 | 32,034.84    |
| 城市维护建设税   | 65,634.59    |
| 教育费附加     | 28,129.16    |
| 地方教育附加    | 18,752.99    |
| 印花税       | 1,041.28     |
| 地方水利建设基金  | 8,070.25     |
| 文化事业建设费   | 2,212.64     |
| 合 计       | 1,123,515.27 |

### 15. 其他应付款

#### 应付关联方款项

| 关联方名称      | 期末数       |
|------------|-----------|
| 浙江银泰商贸有限公司 | 34,100.00 |

|     |           |
|-----|-----------|
| 小 计 | 34,100.00 |
|-----|-----------|

#### 16. 实收资本

| 投资者名称      | 期初数           | 本期增加 | 本期减少 | 期末数           |
|------------|---------------|------|------|---------------|
| 浙江银泰投资有限公司 | 5,100,000.00  |      |      | 5,100,000.00  |
| 中大地产       | 4,900,000.00  |      |      | 4,900,000.00  |
| 合 计        | 10,000,000.00 |      |      | 10,000,000.00 |

#### 17. 未分配利润

| 项 目     | 金 额          |
|---------|--------------|
| 期初未分配利润 | -53,905.51   |
| 加：本期净利润 | 4,864,704.98 |
| 期末未分配利润 | 4,810,799.47 |

### (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 | 24,499,873.93 |
| 其他业务收入 | 378,148.79    |
| 合 计    | 24,878,022.72 |

##### 成本

| 项 目    | 本期数        |
|--------|------------|
| 主营业务成本 | 674,942.79 |
| 合 计    | 674,942.79 |

##### (2) 主营业务收入/主营业务成本

| 项 目  | 本期数           |     |               |
|------|---------------|-----|---------------|
|      | 收 入           | 成 本 | 利 润           |
| 租金收入 | 14,873,656.51 |     | 14,873,656.51 |

|         |               |            |               |
|---------|---------------|------------|---------------|
| 物业收入    | 4,767,007.03  |            | 4,767,007.03  |
| 水电费收入   | 2,711,425.34  |            | 2,711,425.34  |
| 联销收入    | 746,960.78    | 674,942.79 | 72,017.99     |
| 广告位租金收入 | 491,037.69    |            | 491,037.69    |
| 固定点位收入  | 580,065.44    |            | 580,065.44    |
| 其他      | 329,721.14    |            | 329,721.14    |
| 小 计     | 24,499,873.93 | 674,942.79 | 23,824,931.14 |

## 2. 营业税金及附加

| 项 目     | 本期数          |
|---------|--------------|
| 营业税     | 1,077,457.65 |
| 城市维护建设税 | 75,421.84    |
| 教育费附加   | 32,323.72    |
| 地方教育附加  | 21,549.36    |
| 合 计     | 1,206,752.57 |

## 3. 营业外收入

| 项 目    | 本期数        |
|--------|------------|
| 保证金罚没  | 310,641.00 |
| 政府补助   | 20,000.00  |
| 无法支付款项 | 381.00     |
| 合 计    | 331,022.00 |

## 4. 营业外支出

| 项 目      | 本期数       |
|----------|-----------|
| 捐赠支出     | 10,000.00 |
| 地方水利建设基金 | 25,892.37 |
| 其他       | 3,659.50  |
| 合 计      | 39,551.87 |

5. 所得税费用

| 项 目     | 本期数          |
|---------|--------------|
| 当期所得税费用 | 2,033,158.20 |
| 递延所得税费用 | -405,975.59  |
| 合 计     | 1,627,182.61 |

(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           | 上年数           |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量：             |               |               |
| 净利润                              | 4,864,704.98  | 13,387,536.68 |
| 加：资产减值准备                         |               |               |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 47,643.71     | 162,665.57    |
| 无形资产摊销                           | 655.62        | 917.16        |
| 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“-”号填列) |               |               |
| 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)                  |               |               |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                  |               |               |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)             | -405,975.59   | 1,739,875.16  |
| 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)                 | 10,346.05     | -167,910.66   |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)            | -9,359,961.15 | -6,916,966.94 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)            | -2,695,647.27 | -2,288,580.16 |
| 其他                               |               |               |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -7,538,233.65 | 5,917,536.81  |
| (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            | 23,031,648.59  | 42,620,053.18 |
| 减：现金的期初余额          | 42,620,053.18  | 16,896,643.56 |
| 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       | -19,588,404.59 | 25,723,409.62 |

## 2. 现金和现金等价物

| 项 目              | 期末数           | 期初数           |
|------------------|---------------|---------------|
| (1) 现金           | 23,031,648.59 | 42,620,053.18 |
| 其中：库存现金          | 2,711.09      | 12,857.15     |
| 可随时用于支付的银行存款     | 22,957,292.50 | 42,607,196.03 |
| 可随时用于支付的其他货币资金   | 71,645.00     |               |
| (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 | 23,031,648.59 | 42,620,053.18 |

## 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  |
|--------------|----------|
| 浙江银泰投资有限公司   | 母公司      |
| 中大地产         | 股东       |
| 杭州中大圣马置业有限公司 | 中大地产之子公司 |
| 浙江银泰商贸有限公司   | 同一母公司    |
| 安徽银泰商业有限责任公司 | 同一母公司    |

### (二) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。
2. 提供或接受劳务

(1) 本公司与浙江银泰商贸有限公司以联合经营方式销售货物，取得提成 23,532.84

元。

(2) 本公司向杭州中大圣马置业有限公司收取并确认固定点位收入 60,000.00 元，向浙江银泰商贸有限公司收取并确认固定点位收入 3,087.50 元。

### 3. 租赁

本公司与杭州中大圣马置业有限公司签订中大银泰城场地租赁协议，本期计提并向其支付租赁费 7,285,278.00 元。

## 七、其他重要事项

### (一) 或有事项

截至资产负债表日，本公司无应披露的或有事项。

### (二) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

| 项 目                   | 期末公允价值        |            |            |               |
|-----------------------|---------------|------------|------------|---------------|
|                       | 第一层次公允价值计量    | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合 计           |
| 持续的公允价值计量             | 12,000,000.00 |            |            | 12,000,000.00 |
| 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | 12,000,000.00 |            |            | 12,000,000.00 |
| 交易性金融资产               | 12,000,000.00 |            |            | 12,000,000.00 |

杭州中大银泰城购物中心有限公司

二〇一六年七月十二日

