

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
2016年、2015年
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	7-50



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:
telephone:

+86(010)6554 2288
+86(010)6554 2288

传真:
facsimile:

+86(010)6554 7190
+86(010)6554 7190

审计报告



XYZH/2017JNA40147

云南城投置业股份有限公司:

我们审计了后附的名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司(以下简称淄博银泰城)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、股东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淄博银泰城管理层的责任,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，淄博银泰城财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了淄博银泰城 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度、2015 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京

中国注册会计师：

董颖



中国注册会计师：

姜如东



二〇一七年四月十八日



资产负债表

编制单位：名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司

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	425,041,176.86	18,722,223.08
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	五.2	500,000.00	
应收账款	五.3	22,703,847.39	9,489,542.35
预付款项	五.4	1,000,635.33	271,440.39
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五.5	89,644,365.24	4,036,806.23
存货	五.6	30,155,925.40	30,155,925.40
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			
流动资产合计		569,045,950.22	62,675,937.45
非流动资产：			
可供出售金融资产	五.7	5,500,000.00	5,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五.8	1,355,562.78	11,560,977.68
投资性房地产	五.9	2,187,161,200.00	2,052,744,600.00
固定资产	五.10	3,418,963.36	5,153,762.65
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五.11	214,676.67	284,930.91
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		2,197,650,402.81	2,075,244,271.24
资产总计		2,766,696,353.03	2,137,920,208.69

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张志强

会计机构负责人：

张志强



资产负债表 (续)

编制单位: 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司

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	五. 13	420,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五. 14	135,310,102.80	169,769,936.73
预收款项	五. 15	2,727,557.72	1,387,925.20
应付职工薪酬	五. 16	1,094,159.68	464,208.88
应交税费	五. 17	24,422,886.67	14,476,004.12
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五. 18	530,119,832.95	307,325,593.89
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	五. 19	30,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,143,674,539.82	513,423,668.82
非流动负债:			
长期借款	五. 20	490,000,000.00	520,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五. 12	279,028,664.37	245,353,315.61
其他非流动负债	五. 21	77,785,980.00	80,897,419.20
非流动负债合计		846,814,644.37	846,250,734.81
负 债 合 计		1,990,489,184.19	1,359,674,403.63
所有者权益:			
实收资本	五. 22	156,660,000.00	156,660,000.00
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	五. 23	78,330,000.00	62,158,580.51
未分配利润	五. 24	541,217,168.84	559,427,224.55
股东权益合计		776,207,168.84	778,245,805.06
负债和股东权益总计		2,766,696,353.03	2,137,920,208.69

法定代表人:



主管会计工作负责人:

李书志

会计机构负责人:

李书志



利润表

编制单位：名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年度	2015年度
一、营业收入	五.25	53,675,486.45	124,476,369.21
减：营业成本	五.25	30,931,789.52	48,945,003.15
税金及附加	五.26	9,123,275.90	27,706,963.95
销售费用	五.27	3,687,267.01	7,179,988.42
管理费用	五.28	16,742,247.79	22,048,779.84
财务费用	五.29	57,210,710.31	53,583,784.26
资产减值损失	五.30	-15,975.22	480,249.31
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五.31	92,266,812.20	932,120,268.52
投资收益（损失以“-”号填列）	五.32	-205,414.90	117,271.48
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）		28,057,568.44	896,769,140.28
加：营业外收入	五.33	4,653,845.48	6,280,510.50
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五.34	1,074,701.38	170,483.52
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		31,636,712.54	902,879,167.26
减：所得税费用	五.35	33,675,348.76	242,887,919.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,038,636.22	659,991,247.52
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		-2,038,636.22	659,991,247.52

法定代表人



主管会计工作负责人：

李书珍

会计机构负责人：

李书珍

现金流量表

编制单位：名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司

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		37,896,904.75	44,330,900.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五.36	23,071,838.17	126,821,581.96
经营活动现金流入小计		60,968,742.92	171,152,482.04
购买商品、接受劳务支付的现金		34,170,907.47	77,414,271.75
支付给职工以及为职工支付的现金		6,770,855.09	6,512,195.42
支付的各项税费		3,934,134.98	5,637,480.56
支付其他与经营活动有关的现金	五.36	180,358,542.55	45,850,731.78
经营活动现金流出小计		225,234,440.09	135,414,679.51
经营活动产生的现金流量净额		-164,265,697.17	35,737,802.53
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		10,982,208.21	59,884,892.65
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		10,982,208.21	59,884,892.65
投资活动产生的现金流量净额		-10,982,208.21	-59,884,892.65
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		420,000,000.00	545,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五.36	252,549,000.00	
筹资活动现金流入小计		672,549,000.00	545,000,000.00
偿还债务支付的现金		20,000,000.00	510,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		61,695,791.66	
支付其他与筹资活动有关的现金	五.36	423,486,349.18	
筹资活动现金流出小计		505,182,140.84	510,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		167,366,859.16	35,000,000.00
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		-7,881,046.22	10,852,909.88
加：期初现金及现金等价物余额		18,722,223.08	7,869,313.20
六、期末现金及现金等价物余额		10,841,176.86	18,722,223.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张凯

张凯



所有者权益变动表

编制单位：名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司

单位：人民币元

项	2016年								
	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	156,660,000.00						62,158,580.51	559,427,224.55	778,245,805.06
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	156,660,000.00						62,158,580.51	559,427,224.55	778,245,805.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							16,171,419.49	-18,210,055.71	-2,038,636.22
（一）综合收益总额								-2,038,636.22	-2,038,636.22
（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							16,171,419.49	-16,171,419.49	
1. 提取盈余公积							16,171,419.49	-16,171,419.49	
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	156,660,000.00						78,330,000.00	541,217,168.84	776,207,168.84

法定代表人：

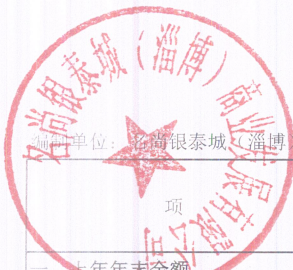


主管会计工作负责人：

李书红

会计机构负责人：

李书红



所有者权益变动表（续）

编制单位：山东银泰城（淄博）商业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	2015年								
	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	156,660,000.00							-38,405,442.46	118,254,557.54
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	156,660,000.00							-38,405,442.46	118,254,557.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							62,158,580.51	597,832,667.01	659,991,247.52
（一）综合收益总额								659,991,247.52	659,991,247.52
（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							62,158,580.51	-62,158,580.51	
1. 提取盈余公积							62,158,580.51	-62,158,580.51	
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	156,660,000.00						62,158,580.51	559,427,224.55	778,245,805.06

法定代表人：

张凯
3703003024149

主管会计工作负责人：

李书超

会计机构负责人：

李书超

名尚银泰城（淄博）商业发展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

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司（以下简称本公司）系由淄博昂展地产有限公司及精英国际有限公司出资设立，成立于2011年10月28日；统一社会信用代码为9137 0300 5845 4603 0G，注册资本人民币15,666.00万元，法定代表人为张凯，注册地址为淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东（淄博名尚国际社区商业楼）。

1、 公司的设立情况

本公司由淄博昂展地产有限公司出资666万元设立，经淄博科信有限责任公司会计师事务所出具的《验资报告》（淄科信会师验字[2011]第1-014号），确认已收到淄博昂展地产有限公司缴纳的注册资本合计666万元。

本公司设立时的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
淄博昂展地产有限公司	666.00	100.00%
合计	666.00	100.00%

2、 公司的增资及变更情况

2012年8月15日，本公司股东决定同意引进外部股东由精英国际有限公司增资并购，精英国际有限公司成为外方股东，注册资本由666万元变更为15,666万元，新增注册资本15,000万元由精英国际有限公司以现汇出资，实行分期缴付。2012年8月15日，股东双方签订《增资协议》。

2012年9月12日，淄博市商务局核发《关于同意精英国际有限公司增资并购内资企业名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司的批复》（淄商务外资准字[2012]12号），同意企业性质变更为中外合资企业。

2012年9月26日，山东启新有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》（启新验字[2012]第076号），确认已收到股东缴纳的第1期投入资本美元500万元，折合人民币3,173.5万元；2012年12月20日，山东启新有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》（启新验字[2012]第103号），确认已收到股东缴纳的第2期投入资本美元1,881.52万元，折合人民币11,830.43万元。

此次增资完成后，本公司的股权结构变更为：

股东	出资额（万元）	出资比例
精英国际有限公司	15,000.00	95.75%
淄博昂展地产有限公司	666.00	4.25%
合计	15,666.00	100.00%

本公司经营范围：商业项目的投资规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务（依法须经批准的项目经相关部门批准后主可开展经营活动）。

分子公司情况：

淄博银泰百货有限公司，成立于2013年12月16日，公司营业执照号码为3703 0328 0024 880；负责人：陈凌，营业场所：淄博高新区鲁泰大道以北、西六路以东名尚银泰商业楼一、二层。

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（以上两项不含危险、易制毒化学品）、工艺美术品、金银饰品、通讯设备（不含卫星地面接收设施）的零售；验光及配镜（非医疗）；摄影；鞋包修理，服装修改；分租部门商场的场地予国内分租户从事合法经营（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）。

淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司，成立于2013年9月5日，公司营业执照号码为3703 0328 0023 305；负责人：陈焰，营业场所：淄博高新区鲁泰大道以北、西六路以东名尚银泰商业楼三层。

公司经营范围：技术推广；技术培训；技术转让；经济贸易咨询；组织文化艺术交流活动（不含演出日用品零售）。（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）。

其中，淄博银泰百货有限公司原为子公司，本年度已将持有的全部股权进行转让。

本公司开发的项目名称为淄博银泰城，位于淄博高新区，属高端城市综合体项目。

二、 财务报表的编制基础

（1） 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

（2） 持续经营

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。

名尚银泰城（淄博）商业发展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、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. 金融资产和金融负债

本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。

（1）金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

按投资目的和经济实质对拥有的金融资产可分类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、应收款项及可供出售金融资产。

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。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可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：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，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，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于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，按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权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，在期后公允价值上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，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

金融负债于初始确认时可分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是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；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；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

6. 应收款项坏账准备

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

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

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

账龄分析法组合	本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

名尚银泰城（淄博）商业发展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）根据信用风险特征组合确定的计提方法

1）采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

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

2）采用其他方法计提坏账准备的：

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

（4）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

7. 存货

本公司存货主要包括房地产开发产品、开发成本及其他等。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。

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

8. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资，子公司为淄博银泰百货有限公司；联营企业为淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

9. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括房屋建筑物及土地使用权。采用公允价值模式计量。其公允价值计量的依据为第三方评估机构评定的价值。

10. 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、出租或经营而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 5000 元的有形资产。

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

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

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

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

11. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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

12. 无形资产

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

13. 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。

14. 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

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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

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

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

15. 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、租金物业管理费收入，收入确认政策如下：

（1）房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

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

（2）物业管理费收入

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

16. 政府补助

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

名尚银泰城（淄博）商业发展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. 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。

18. 租赁

本公司的租赁业务包括经营租赁（不包括本公司主营业务中提供店铺招商与租赁）。

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

19. 重要会计政策和会计估计变更

本公司为物业租赁企业，主要系以商铺为租赁载体并收取租赁及管理费，公司管理层其持有资产意图明显，投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场、企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计，为长期租赁经营且保持一贯性，为更能可靠提供相关的会计信息，本公司管理层决定，2016年末将投资性房地产核算方法由成本模式改为以公允价值计量模式，并作为会计政策变更处理，对上述比较期间相关科目金额进行追溯调整，投资性房地产的计量与初次的差异作为投资性房地产持有期间的变动损益，并计入当期损益科目，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出了合理的估计，根据评估机构评定的数据，2015年末其投资性房地产的公允价值为2,052,744,600元，2016年末其投资性房地产公允价值为2,187,161,200元，其2016年公允价值变动收益增加当年净利润69,200,109.15元，影响2016年初未分配利润699,090,201.39元。

名尚银泰城（淄博）商业发展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	电费、水、燃气	17%、13%、5%、6%
营业税	租金、及售商铺收入	5%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
地方水利建设基金	流转税额	1%
企业所得税	应税所得	25%
房产税	租金或房屋价值	从租/从价
土地增值税	预售收入/清算增值额	1.50%（预缴）/30%-50%（清算）
土地使用税	土地面积	2014年6月为7元/平米， 2014年6月后12元/平米 2016年11月后为13元/平米
印花税	应税合同或凭据	印花税率
个人所得税	工资、薪酬	按薪酬级次

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。

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
现金	315,613.13	22,858.77
银行存款	409,423,306.20	3,398,026.91
其他货币资金	15,302,257.53	15,301,337.40
合计	425,041,176.86	18,722,223.08
其中：存放在境外的款项总额		

截至2016年12月31日，本公司货币资金余额为425,041,176.86元，其中：贷款保证金15,302,257.53元，定期存单质押404,200,000.00元。

定期存单其明细如下：

定期存款存单编号	存入行	存入日期	到期日期	存单金额	借款额	担保方式
No. 00053978	恒丰银行	2016-5-18	2017-5-18	202,000,000.00	200,000,000.00	存单质押
No. 00053979	恒丰银行	2016-5-18	2017-5-18	100,000.00		
No. 00053980	恒丰银行	2016-5-19	2017-5-19	100,000.00	200,000,000.00	存单质押
No. 00053981	恒丰银行	2016-5-19	2017-5-19	202,000,000.00		
合计				404,200,000.00	400,000,000.00	

2. 应收票据

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
银行承兑汇票	500,000.00	
商业承兑汇票		
合计	500,000.00	

3. 应收账款

(1) 应收账款分类

种类	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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应收账款					
按信用风险特征组合计	23,251,804.89	100.00	547,957.50	2.36	22,703,847.39

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

种类	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	9,685,010.62	41.65	547,957.50	5.66	9,137,053.12
无风险组合	13,566,794.27	58.35			13,566,794.27
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	23,251,804.89	100.00	547,957.50	2.36	22,703,847.39

续：

种类	2015年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,053,475.07	100.00	563,932.72	5.61	9,489,542.35
其中：账龄组合	9,790,441.07	97.38	563,932.72	5.61	9,226,508.35
无风险组合	263,034.00	2.62			263,034.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	10,053,475.07	100.00	563,932.72	5.61	9,489,542.35

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	8,410,871.08	420,543.55	5.00
1-2年	1,274,139.54	127,413.95	10.00
合计	9,685,010.62	547,957.50	

名尚银泰城（淄博）商业发展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）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2016年12月31日余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
淄博银泰百货有限公司	5,586,138.50	1年以内	24.02	
贾姓自然人（歌莱美KTV）	2,225,364.80	1年以内， 1-2年	9.57	133,747.70
淄博昂展地产有限公司	1,270,799.00	1年以内， 1-2年	5.47	
山东九月天餐饮管理有限公司（九月天）	836,340.00	1年以内， 1-2年	3.60	
万德沃（北京）游乐设施发展有限公司（蚂蚁王国）	584,733.95	1年以内	2.51	29,236.70
合计	10,503,376.25	-	45.17	162,984.40

4. 预付款项

（1）预付款项账龄

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,000,635.33	100.00	271,440.39	100.00
合计	1,000,635.33	100.00	271,440.39	100.00

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	2016年12月31日余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
淄博华润燃气有限公司	984,800.13	1年以内	98.42
国网山东省电力公司淄博供电公司	15,035.20	1年以内	1.50
其他	800.00	1年以内	0.08
合计	1,000,635.33		100.00

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

种类	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	89,644,365.24	100.00			89,644,365.24
其中：账龄组合					
无风险组合	89,644,365.24	100.00			89,644,365.24
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	89,644,365.24	100.00			89,644,365.24

续：

种类	2015年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	4,036,806.23	100.00			4,036,806.23
其中：账龄组合					
无风险组合	4,036,806.23	100.00			4,036,806.23
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	4,036,806.23	100.00			4,036,806.23

1) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款	71,131,409.33		
非关联方往来款	16,051,076.58		
可随时收回的代垫款	1,487,500.00		
备用金	430,359.65		
其他	544,019.68		

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

组合名称	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
合计	89,644,365.24		

（2）按欠款方归集的年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
宁波银泰投资有限公司	关联方往来款	70,000,000.00	1年以内	78.09	
淄博万琳经贸有限公司	非关联方往来款	10,000,000.00	1年以内	11.16	
淄博银泰百货有限公司	关联方往来款	6,051,076.58	1年以内	6.75	
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	关联方往来款	1,131,409.33	1年以内	1.26	
淄博明泰商贸有限公司（AUM）	可随时收回的代垫款	850,000.00	1-2年	0.95	
合计	—	88,032,485.91	—	98.20	—

6. 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
开发产品	30,155,925.40		30,155,925.40	30,155,925.40		30,155,925.40
开发间接费						
合计	30,155,925.40		30,155,925.40	30,155,925.40		30,155,925.40

（2）存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少		2016年12月31日
		计提	出售减少	其他减少	
淄博名尚银泰城	2,408,913.25				2,408,913.25

项目竣工时开发产品共分摊资本化利息 91,968,822.80 元，建筑面积 256,891.93 平方米，单位资本化利息 358.01 元，截止年末尚有 6,728.62 平方米未售，开发产品余额 30,155,925.40 元，包含资本化利息 2,408,913.25 元，2015 年度及 2016 年度无资本化利息金额当期发生。

名尚银泰城（淄博）商业发展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) 开发产品

项目	竣工时间	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
淄博名尚银泰城	2014. 9. 30	30, 155, 925. 40			30, 155, 925. 40
合计		30, 155, 925. 40			30, 155, 925. 40

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具						
按公允价值计量的						
按成本计量的	5, 500, 000. 00		5, 500, 000. 00	5, 500, 000. 00		5, 500, 000. 00
合计	5, 500, 000. 00		5, 500, 000. 00	5, 500, 000. 00		5, 500, 000. 00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

项目	2016年12月31日余额				备注
	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日	
信托业保障基金	5, 500, 000. 00			5, 500, 000. 00	政策认购
合计	5, 500, 000. 00			5, 500, 000. 00	

注：截至2016年12月31日，本公司持有可供出售金融资产为5,500,000.00元，系根据信托贷款5.5亿本金认购的信托业保障基金（贷款合同号【bitc2015(lr)-2121号】）（根据信托业保障基金管理办法，2015年4月1日起新发行的融资性资金信托，融资人需按照新发行金额的1%认购保障基金）。

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

8. 长期股权投资

被投资单位	2015年12月31日	本年增减变动							2016年12月31日	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
一、子公司										
淄博银泰百货有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00							
二、联营企业										
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1,560,977.68			-205,414.90						1,355,562.78
合计	11,560,977.68		10,000,000.00	-205,414.90						1,355,562.78

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

9. 投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、2015年12月31日余额	2,052,744,600.00	2,052,744,600.00
二、本年变动	134,416,600.00	134,416,600.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
加：公允价值变动	134,416,600.00	134,416,600.00
三、2016年12月31日余额	2,187,161,200.00	2,187,161,200.00

（2）由于公司投资性房地产自身无公允价值，因此第一层次公允价值不适用，只能采用第二层次，在第二层次公允价值的运用上，公司依据东洲评估有限公司出具的资产评估报告书，确定投资性房地产-淄博银泰城2016年12月31日公允价值公司采用第二层次的收益法估值技术。

（3）投资性房地产公允价值估值方法以及关键假设、主要不确定因素

A、估值方法：公司对投资性房地产公允价值采用收益法进行估值。所谓收益法是通过估算被评估资产对象在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益一一折成评估基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为评估对象重估价值的一种方法。其适用条件要求是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

B、估值的关键假设：企业的持续经营，已有租约的正常履行。

C、主要不确定因素：现有合同租期较长导致对客观合理租金增长水平的判断可能与实际增长水平存在不一致性，折现率确定存在一定的不确定性。

公司依据东洲评估有限公司出具的资产评估报告书，确定“投资性房地产-淄博银泰城”2016年12月31日公允价值为2,187,161,200.00元，价值变动为134,416,600.00元。

（4）本公司无未办妥产权证书的投资性房地产。

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

10. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 2015年12月31日余额		2,127,568.59	227,265.10	3,728,923.88	6,083,757.57
2. 本年增加金额		-283,076.34		33,727.21	-249,349.13
(1) 购置		-283,076.34		33,727.21	-249,349.13
3. 本年减少金额				7,999.00	7,999.00
(1) 处置或报废				7,999.00	7,999.00
4. 2016年12月31日余额		1,844,492.25	227,265.10	3,754,652.09	5,826,409.44
二、累计折旧					
1. 2015年12月31日余额		389,039.03	50,515.24	490,440.65	929,994.92
2. 本年增加金额		327,695.02	43,180.38	1,108,053.35	1,478,928.75
(1) 计提		327,695.02	43,180.38	1,108,053.35	1,478,928.75
3. 本年减少金额				1,477.59	1,477.59
(1) 处置或报废				1,477.59	1,477.59
4. 2016年12月31日余额		716,734.05	93,695.62	1,597,016.41	2,407,446.08
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		1,127,758.20	133,569.48	2,157,635.68	3,418,963.36
2. 2015年12月31日账面价值		1,738,529.56	176,749.86	3,238,483.23	5,153,762.65

(2) 本公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 本公司无未办妥产权证书的固定资产。

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

11. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 2015年12月31日余额		351,264.00	351,264.00
2. 本年增加金额			
(1) 购置			
3. 本年减少金额			
(1) 转出			
4. 2016年12月31日余额		351,264.00	351,264.00
二、累计摊销			
1. 2015年12月31日余额		66,333.09	66,333.09
2. 本年增加金额		70,254.24	70,254.24
(1) 计提		70,254.24	70,254.24
3. 本年减少金额			
(1) 转出			
4. 2016年12月31日余额		136,587.33	136,587.33
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) 转出			
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		214,676.67	214,676.67
2. 2015年12月31日账面价值		284,930.91	284,930.91

(2) 本公司无未办妥产权证书的土地使用权。

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

12. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税负债

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产折旧与摊销计税差异	91,727,576.76	22,931,894.19	49,292,993.92	12,323,248.48
投资性房地产公允价值变动	1,024,387,080.72	256,096,770.18	932,120,268.52	233,030,067.13
合计	1,116,114,657.48	279,028,664.37	981,413,262.44	245,353,315.61

13. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日
质押借款	400,000,000.00	
抵押借款	20,000,000.00	
合计	420,000,000.00	

(2) 短期借款分类说明:

2016年3月，本公司与交通银行股份有限公司淄博分行签订编号为Z1603LN15605540的《流动资金借款合同》，借款金额为2,000万元，利率为基准利率上浮50%，期限为2016年3月30日至2017年3月27日，该笔借款由本公司股东淄博昂展地产有限公司以其房产及土地使用权进行抵押担保（淄博高新区北西六路212号名尚国际碧林4号楼（房权证淄博高新区字第03-1044054号））。

2016年5月，本公司与渤海国际信托股份有限公司分别签订编号为Bitc2016(1r)-2928及Bitc2016(1r)-3042的《信托借款合同》，借款金额均为20,000万元，合计40,000万元，利率均为4.18%，期限均为12个月，该笔借款由本公司提供定期存单质押，定期存单金额为40,020万元，该借款由恒丰银行股份有限公司淄博分行发放。

(3) 截止报告日，本公司不存在已逾期未偿还的短期借款。

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

14. 应付账款

（1）应付账款

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
应付工程款	133,158,834.58	164,228,767.11
应付服务费	1,769,308.66	3,320,301.09
应付货款	381,959.56	257,379.99
其他		1,963,488.54
合计	135,310,102.80	169,769,936.73
其中：账龄在一年以上的应付账款	74,001.06	12,756.16

（2）年末应付账款中不含应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

15. 预收款项

（1）预收款项

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
商品房预售款	1,360,000.00	1,360,020.00
物业费	1,367,557.72	27,905.20
合计	2,727,557.72	1,387,925.20
其中：账龄在一年以上的预收款项	1,362,500.00	1,365,097.20

（2）账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
宋姓自然人	1,300,000.00	未达到交房条件
白姓自然人	20,000.00	预收定金
陈姓自然人	20,000.00	预收定金
赵姓自然人	20,000.00	预收定金
合计	1,360,000.00	—

16. 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
短期薪酬	464,208.88	7,148,903.20	6,518,952.40	1,094,159.68
离职后福利-设定		650,346.74	650,346.74	

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
提存计划				
合计	464,208.88	7,799,249.94	7,169,299.14	1,094,159.68

（2）短期薪酬

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	464,208.88	6,440,159.95	5,810,209.15	1,094,159.68
社会保险费		258,159.17	258,159.17	
其中：医疗保险费		226,257.03	226,257.03	
工伤保险费		9,661.43	9,661.43	
生育保险费		22,240.71	22,240.71	
住房公积金		447,879.08	447,879.08	
工会经费和职工教育经费		2,705.00	2,705.00	
合计	464,208.88	7,148,903.20	6,518,952.40	1,094,159.68

（3）设定提存计划

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
基本养老保险		619,352.44	619,352.44	
失业保险费		30,994.30	30,994.30	
合计		650,346.74	650,346.74	

17. 应交税费

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	804,672.38	427,878.67
营业税	2,741,453.60	2,787,737.74
个人所得税	10,435.83	15,732.96
城市维护建设税	265,878.60	215,250.98
教育费附加	113,947.98	92,250.43
地方教育费附加	75,965.31	61,500.28
水利建设基金	37,982.66	30,750.14
房产税	19,824,829.93	10,294,590.22
土地使用税	262,917.34	276,063.21
土地增值税		
印花税	284,803.04	274,249.49
合计	24,422,886.67	14,476,004.12

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

18. 其他应付款

（1）其他应付款按款项性质分类

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
预提土地增值税	21,618,432.14	21,618,432.14
待退房款	810,000.00	810,000.00
关联方资金往来	255,246,146.33	35,417,315.62
其他往来	241,459,206.26	237,778,100.91
押金及保证金	10,986,048.22	11,701,745.22
合计	530,119,832.95	307,325,593.89
其中：账龄超过一年的其他应付款	42,630,648.74	20,973,320.42

（2）账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	21,618,432.14	尚未清算
北京银泰置地商业有限公司	10,112,276.52	关联方资金往来
边姓自然人	790,000.00	待退房款
优衣库（迅销中国）	300,000.00	押金及保证金
北京必胜客比萨饼有限公司	100,000.00	押金及保证金
万德沃（北京）游乐设施发展有限公司（蚂蚁王国）	121,818.24	押金及保证金
合计	33,042,526.90	

19. 一年内到期的非流动负债

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的长期借款	30,000,000.00	20,000,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	30,000,000.00	20,000,000.00

20. 长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日
抵押借款	490,000,000.00	520,000,000.00
保证借款		

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日
质押借款		
合计	490,000,000.00	520,000,000.00

（2）长期借款分类说明：

2015年5月，本公司与渤海国际信托股份有限公司签署了编号为“bitc2015(lr)-2121号”《信托贷款合同》，借款金额为550,000,000元，借款期限为3年，合同约定该借款第一年年利率为8.5%，第二年年利率为10%，第三年年利率为10%，合同约定还本条款，借款人第一期还本应于2015年12月20日归还1,000万元，第二期还本应于2016年6月20日归还1,000万元，第三期还本应于2016年12月20日归还1,000万元，第四期还本应于2017年6月20日归还1,500万元，第五期还本应于2017年12月20日归还1,500万元，第六期剩余本金于合同到期日全部归还，本公司本年度及以前年度根据合同约定共计归还3,000万元，年末该笔借款余额为52,000万元，根据还款计划将于一年内到期部分为3,000万元。该笔借款由中国银泰投资有限公司为信托贷款提供连带责任保证担保；由本公司持有的淄博高新区鲁泰大道9号地下停车场、1层101室、2层201室、3层301室、4层401室提供抵押担保（放款前办理第二顺位抵押，放款后归还农行贷款并解除抵押后自动成为第一顺位抵押），由本公司以淄博高新区鲁泰大道9号地下停车场、1层101室、2层201室、3层301室、4层401室的租金收入提供应收账款质押担保，恒丰银行股份有限公司淄博分行根据bitc2015(or)-2125《专项资金监管协议》对信托贷款的使用进行监管。

21. 其他非流动负债

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
政府返还的城市建设配套费	77,785,980.00	80,897,419.20
合计	77,785,980.00	80,897,419.20

22. 实收资本

股东名称	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
精英国际有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00
淄博昂展地产有限公司	6,660,000.00			6,660,000.00
合计	156,660,000.00			156,660,000.00

根据2012年9月26日山东启新有限责任会计师事务所出具启新验字[2012]076号验资报告，截至2012年9月26日，本公司已收到股东精英国际缴纳的新增注册资本人民币3,171.5万元，出资方式为货币出资，变更后的注册资本为人民币3,837.5万元。

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

根据2012年12月20日山东启新有限责任会计师事务所出具启新验字[2012]103号验资报告，截至2012年12月20日，本公司已收到股东精英国际缴纳的新增注册资本人民币11,828.5万元，出资方式为货币出资，变更后的注册资本为人民币15,666万元。

23. 盈余公积

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
法定盈余公积	62,158,580.51	16,171,419.49		78,330,000.00
任意盈余公积				
合计	62,158,580.51	16,171,419.49		78,330,000.00

注：本公司的法定盈余公积按照本年净利润弥补亏损后的10%的比例提取，且以注册资本的50%为限。

24. 未分配利润

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
上年年末余额	559,427,224.55	-38,405,442.46
加：年初未分配利润调整数		
本年年初余额	559,427,224.55	-38,405,442.46
加：本年净利润	-2,038,636.22	659,991,247.52
其他综合收益		
减：提取法定盈余公积	16,171,419.49	62,158,580.51
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		
本年年末余额	541,217,168.84	559,427,224.55

25. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2016年度		2015年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,313,880.90	30,931,789.52	118,732,948.22	48,945,003.15
其他业务	14,361,605.55		5,743,420.99	
合计	53,675,486.45	30,931,789.52	124,476,369.21	48,945,003.15

名尚银泰城（淄博）商业发展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) 主营业务-按产品分类

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售业务			73,481,242.00	14,945,930.64
租赁及综合管理服务	39,313,880.90	30,931,789.52	45,251,706.22	33,999,072.51
合计	39,313,880.90	30,931,789.52	118,732,948.22	48,945,003.15

(3) 主营业务收入前五名客户情况

客户名称	2016 年度	占全部营业收入比例
淄博银泰百货有限公司	6,142,826.20	11.44
淄博中影齐纳影城有限责任公司	2,618,376.69	4.88
贾刚	1,775,775.67	3.31
淄博银座商城有限责任公司	1,708,636.08	3.18
迪卡侬（上海）体育商品有限公司	1,234,733.12	2.30
合计	13,480,347.76	25.11

(续)

客户名称	2015 年度	占全部营业收入比例
淄博银泰百货有限公司	2,178,723.58	1.75
淄博中影齐纳影城有限责任公司	1,308,519.31	1.05
贾姓自然人	952,978.80	0.77
淄博银座商城有限责任公司	894,334.78	0.72
迪卡侬（上海）体育商品有限公司	788,086.09	0.63
合计	6,122,642.56	4.92

26. 税金及附加

项目	2016 年度	2015 年度
营业税	230,438.37	5,327,536.09
城市维护建设税	115,867.21	399,559.28
教育费附加	49,657.37	171,239.66
地方教育费附加	33,104.93	114,159.77
土地增值税		21,637,389.26
土地使用税	723,022.67	
印花税	32,116.36	

名尚银泰城（淄博）商业发展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
房产税	7,922,516.51	
其他（水利建设基金等）	16,552.48	57,079.89
合计	9,123,275.90	27,706,963.95

27. 销售费用

项目	2016年度	2015年度
广告宣传费	3,442,977.37	7,179,988.42
其他	244,289.64	
合计	3,687,267.01	7,179,988.42

28. 管理费用

项目	2016年度	2015年度
职工薪酬及福利	8,116,803.54	6,240,882.40
固定资产折旧	1,478,928.75	749,729.99
管理税费	3,772,796.84	11,944,793.71
中介服务费用	1,129,403.42	625,117.00
市场调研费	358,219.52	
诉讼费	285,283.28	142,692.00
网络通讯费	242,933.54	201,281.10
业务招待费	222,148.48	346,541.28
办公费	212,889.58	384,496.09
差旅费	157,124.62	153,004.00
车辆费用	87,936.42	97,427.20
无形资产摊销	70,254.24	66,333.09
租赁费	51,200.00	26,500.00
交通费	34,973.08	642.3
维修维护费	17,650.00	
包装印刷费	13,609.01	38,959.75
物料消耗费	10,266.26	54,413.00
劳动保护费	8,329.00	11,300.00
工装费	5,000.00	114,468.60
书报资料费	1,759.40	
培训费		814,678.73
其他	464,738.81	35,519.60

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	2016年度	2015年度
合计	16,742,247.79	22,048,779.84

29. 财务费用

项目	2016年度	2015年度
利息支出	61,695,791.66	44,114,000.51
减：利息收入	4,553,212.90	86,069.72
加：手续费	68,131.55	81,728.77
加：其他支出		9,474,124.70
合计	57,210,710.31	53,583,784.26

注：其他支出系2015年发生的贴现息支出。

30. 资产减值损失

项目	2016年度	2015年度
坏账损失	-15,975.22	480,249.31
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
合计	-15,975.22	480,249.31

31. 公允价值变动收益

项目	2016年度	2015年度
投资性房地产公允价值变动	92,266,812.20	932,120,268.52
合计	92,266,812.20	932,120,268.52

注：公允价值变动上年发生额系根据专业评估机构2015年评定数据计算公允价值变动金额，2014年为经营过渡期，未进行单独进行评定，因此2015年金额较大。

32. 投资收益

项目	2016年度	2015年度
权益法核算的长期股权投资收益	-205,414.90	117,271.48
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
合计	-205,414.90	117,271.48

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

33. 营业外收入

项目	2016年度	2015年度	计入2016年度非经常性损益的金额
非流动资产处置利得			
其中：固定资产处置利得			
政府补助	4,321,439.20	6,065,239.20	4,321,439.20
罚款净收入	284,445.85	197,074.72	284,445.85
其他利得	47,960.43	18,196.58	47,960.43
合计	4,653,845.48	6,280,510.50	4,653,845.48

(2) 政府补助明细

项目	2016年度	2015年度	来源和依据	与资产相关 / 与收益相关
淄博高新技术产业开发区管委会返还的城市建设综合配套费	3,111,439.20	3,111,439.20	淄博高新技术产业开发区补充协议	与资产相关
淄博高新技术产业开发区财政局的税款返还	100,000.00	2,653,800.00		与收益相关
淄博商务局奖励款		300,000.00		与收益相关
高新区财政局旅游厕所奖励款	1,110,000.00		关于做好2015年度旅游厕所省级奖补资金发放工作的通知	与收益相关
合计	4,321,439.20	6,065,239.20		

34. 营业外支出

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损失		
其中：固定资产处置损失		
违约金、赔偿金	357,911.30	7,383.50
其他	716,790.08	163,100.02
合计	1,074,701.38	170,483.52

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

35. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2016 年度	2015 年度
当年所得税费用		
递延所得税费用	33,675,348.76	242,887,919.74
合计	33,675,348.76	242,887,919.74

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2016 年度
本年利润总额	31,636,712.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,909,178.14
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,766,170.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	33,675,348.76

36. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
收到往来资金	16,976,218.99	123,180,602.99
银行利息收入	4,553,212.90	86,069.72
收到政府补助款	1,210,000.00	2,653,800.00
收到罚款违约金	332,406.28	387,494.00
收到的其他		513,615.25
合计	23,071,838.17	126,821,581.96

名尚银泰城（淄博）商业发展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) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
支付往来资金	172,605,798.50	45,461,380.32
支付的广告营销费用	3,442,977.37	40,860.00
支付的日常办公费用	1,887,018.32	266,762.69
支付的中介费用	1,414,686.70	
支付的诉讼费	671,595.00	
支付的日常销售费用	244,289.64	
支付的银行手续费	68,131.55	81,728.77
支付的罚款	22,286.07	
支付的书报资料费	1,759.40	
合计	180,358,542.55	45,850,731.78

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
收到往来借款	252,549,000.00	
合计	252,549,000.00	

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
支付往来借款	19,286,349.18	
定期存单	404,200,000.00	
合计	423,486,349.18	

(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	-2,038,636.22	659,991,247.52
加: 资产减值准备	-15,975.22	480,249.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,478,928.75	749,729.99
无形资产摊销	70,254.24	66,333.09
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)		

名尚银泰城（淄博）商业发展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
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）	-92,266,812.20	932,120,268.52
财务费用（收益以“-”填列）	61,695,791.66	44,114,000.51
投资损失（收益以“-”填列）	205,414.90	-117,271.48
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）		
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	33,675,348.76	242,887,919.74
存货的减少（增加以“-”填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	17,298,028.89	-81,892,959.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-184,368,040.73	101,578,822.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-164,265,697.17	35,737,802.53
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：		
现金的年末余额	20,841,176.86	18,722,223.08
减：现金的年初余额	18,722,223.08	7,869,313.20
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,118,953.78	10,852,909.88

（3） 现金和现金等价物

项目	2016年度	2015年度
现金	20,841,176.86	18,722,223.08
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款		
其他货币资金		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	20,841,176.86	18,722,223.08
其中：使用受限制的现金和现金等价物	404,200,000.00	

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

37. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2016年12月31日账面价值	受限原因
货币资金	404,200,000.00	为金额机构贷款提供存单质押
应收账款	23,251,804.89	为金融机构贷款提供质押
投资性房地产	2,187,161,200.00	为金融机构借款提供抵押
固定资产	5,826,409.44	为金融机构借款提供抵押
存货	30,155,925.40	为金融机构借款提供抵押
合计	2,650,595,339.73	

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（单位：元）

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
精英国际有限公司	英属维尔京群岛	投资	10,000USD	95.75	95.75

（2） 控股股东的注册资本及其变化

单位：元

控股股东	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
精英国际有限公司	10,000USD			10,000USD

（3） 控股股东的所持股份或权益及其变化

单位：万元

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	2016年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
精英国际有限公司	15,000	15,000	95.75	95.75

*注：精英国际有限公司为境外离岸公司。

名尚银泰城（淄博）商业发展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. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
北京银泰置地商业有限公司	同一最终控制人
北京国俊投资有限公司	同一最终控制人
淄博银泰百货有限公司	本公司之子公司
淄博昂展地产有限公司	本公司之少数股东
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	本公司之联营企业
中国银泰投资有限公司	同一最终控制人
淄博名尚物业管理有限公司	本公司之少数股东控制子公司
宁波银泰投资有限公司	同一最终控制人
杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	同一最终控制人
银泰商业（集团）有限公司	同一最终控制人
传富置业（成都）有限公司	同一最终控制人

（二）关联交易

1. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已 经履行完毕
本公司	淄博名尚物业管理有限公司	500	2015. 12. 09	2016. 11. 25	是
本公司	淄博银泰百货有限公司	500	2015. 11. 07	2016. 11. 02	是
本公司	北京国俊投资有限公司	25,000	2016. 03. 28	2019. 04. 10	否
中国银泰投资有限公司	本公司	55,000	2015. 05. 29	2018. 05. 29	否
淄博昂展地产有限公司	本公司	2,000	2016. 03. 27	2017. 03. 27	否

（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
应收账款					
	淄博银泰百货有限公司	5,586,138.50			
	淄博昂展地产有限公司	1,270,799.00		263,034.000	

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目名称	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
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	141,993.67		74,384.40	
	合计	6,998,931.17		337,418.40	
其他应收款					
	淄博昂展地产有限公司	234,607.00			
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1,131,409.33		1,096,841.73	
	宁波银泰投资有限公司	70,000,000.00			
	淄博银泰百货有限公司	6,051,076.58			
	合计	77,417,092.91		1,096,841.73	

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	12,070,698.91	10,112,276.52
	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	5,017,796.60	
	淄博银泰百货有限公司		25,305,039.10
	淄博昂展地产有限公司	229,552,534.09	229,660,805.42
	银泰商业（集团）有限公司	44,253.40	44,253.40
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	10,455.00	10,455.00
	传富置业（成都）有限公司	10,000,000.00	
	北京国俊投资有限公司	228,157,650.82	
	合计	484,853,388.82	265,132,829.44

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

七、或有事项

1、截至2016年12月31日，本公司已经因41户业主拖欠房屋租金、水电费向法院起诉，目前尚在诉讼之中，公司账面确认与之相关的应收账款金额共计6,567,863.10元，该部分款项由公司控股股东精英国际有限公司作出承诺，自承诺出具之日起一年半内收回上述款项，并就差额部分予以补足。

2、2016年3月28日，本公司（抵押人）与渤海国际信托有限公司（抵押权人）签订《抵押合同》（bitc2016[or]-1097号），为主合同《信托贷款合同》（bitc2016[lr]-1096）项下的债务提供抵押担保，抵押期限自2016年3月28日至2019年4月10日，抵押物为编号为淄博市房权证淄博高新区字第03-1036757号、淄博市房权证淄博高新字第03-1036642号、淄博市房权证淄博高新字第03-1036641号、淄博市房权证淄博高新字第03-1036758号、淄博市房权证淄博高新字第03-1036645号的房屋及淄国用（2015）第F02035号、淄国用（2015）第F02036号、淄国用（2015）第F02037号、淄国用（2015）第F02038号的土地（上述证号为办理抵押登记时的证号，截至2016年12月31日，本公司已换发新证，新证号为房地合一，证号分别为：鲁（2016）淄博高新区不动产权第0000839号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第0000840号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第0000841号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第0000842号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第0000843号。）

截至2016年12月31日，除上述事项外，本公司无需要披露的重大或有事项。

八、承诺事项

截至2016年12月31日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本公司股东精英国际有限公司、淄博昂展地产有限公司于2016年3月30日分别将其持有的全部名尚银泰股权质押予渤海国际信托有限公司（以下简称渤海国际信托），为渤海国际信托根据《信托贷款合同》向北京国俊投资有限公司（以下简称国俊投资）提供的人民币255,100,000.00元信托贷款提供质押担保。质押期为3年，股权质押为签约主体商谈后的贷款条件，国俊投资、恒丰银行、渤海国际信托及本公司四方签署《资

名尚银泰城（淄博）商业发展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）

金封闭运作管理协议》确保资金安全，上述款项贷款主体为国俊投资，由国俊投资提供给本公司使用，本公司于2016年4月，收到国俊投资提供的上述资金。

截至财务报告日止，除上述事项外，本公司无其他应披露未披露的其他重要事项。

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。

名尚银泰城（淄博）商业发展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

（1）按照中国证券监督管理委员会《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（2008）》的规定，本公司2016年度及2015年度非经常性损益如下：

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益		
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）	4,321,439.20	6,065,239.20
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		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的		
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		
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	92,266,812.20	932,120,268.52

名尚银泰城（淄博）商业发展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
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	-742,295.10	44,787.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-23,961,489.08	-234,557,573.88
少数股东权益影响额（税后）		
合计	71,884,467.22	703,672,721.62

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司

二〇一七年四月十八日

