

审计报告

信会师报字[2015]第 124442 号

天津星华商置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津星华商置业有限公司（以下简称星华商置业）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 7 月 31 日的资产负债表，2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是星华商置业管理层的责任。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，星华商置业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了星华商置业 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 7 月 31 日的财务状况以及 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：韩 频



中国注册会计师：周惠琴



中国·上海

二〇一五年九月十日

资产负债表

编制单位：天津星华西菓业有限公司
金额单位：元

行次	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	项 目	行次	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
1				流动资产：	73			
2	1,056,286.19		842,890.09	货币资金	74			
3		3,117,266.71		△应收票据	75			
4				△应收账款及合同资产	76			
5				△预付款项	77			
6				△其他应收款	78			
7				△应收利息	79			
8				△应收股利	80			
9				△其他流动资产	81	1,284,846.90	954,952.90	103,273.00
10				△应收分保账款	82			
11				△应收分保合同准备金	83			
12				△其他流动资产	84			
13				△其他流动资产	85			
14				△其他流动资产	86			
15	15,472,341.06	757,741.06	17,742,600.00	其中：应付工资	87			
16				其中：应付福利费	88			
17	257,278,504.84	280,362,008.20	259,017,482.26	其中：职工奖励及福利基金	89	4,025,169.88		
18				其中：应付股利	90	3,963,449.88		
19				其他流动资产	91			
20				其他流动资产	92			
21				其他流动资产	93	9,000,000.00	14,825,400.00	9,000,000.00
22				其他流动资产	94			
23	273,807,132.09	284,237,015.97	277,602,972.35	△应付分保账款	95			
24				△应付账款及合同资产	96			
25				△应付账款及合同资产	97			
26				△应付账款及合同资产	98			
27				△应付账款及合同资产	99			
28				△应付账款及合同资产	100			
29				△应付账款及合同资产	101	14,310,016.78	15,780,352.90	9,103,273.00
30				△应付账款及合同资产	102			
31	12,199.00	12,199.00	12,199.00	其他流动资产	103			
32	11,066.89	8,834.67	4,908.15	其他流动资产	104			
33	1,132.11	3,364.33	7,290.85	其他流动资产	105			
34				其他流动资产	106			
35	1,132.11	3,364.33	7,290.85	其他流动资产	107			
36				其他流动资产	108			
37				其他流动资产	109			
38				其他流动资产	110			
39				其他流动资产	111			
40				其他流动资产	112			
41				其他流动资产	113			
42				其他流动资产	114	14,310,016.78	15,780,352.90	9,103,273.00
43				其他流动资产	115			
44				其他流动资产	116	270,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00
45				其他流动资产	117	270,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00
46				其他流动资产	118	270,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00
47				其他流动资产	119			
48	1,132.11	3,364.33	7,290.85	其他流动资产	120			
49				其他流动资产	121			
50				其他流动资产	122			
51				其他流动资产	123			
52				其他流动资产	124			
53				其他流动资产	125	270,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00
54				其他流动资产	126			
55				其他流动资产	127			
56				其他流动资产	128			
57				其他流动资产	129			
58				其他流动资产	130			
59				其他流动资产	131			
60				其他流动资产	132			
61				其他流动资产	133			
62				其他流动资产	134			
63				其他流动资产	135			
64				其他流动资产	136			
65				其他流动资产	137			
66				其他流动资产	138			
67				其他流动资产	139			
68				其他流动资产	140	-10,501,752.58	-1,539,972.60	-1,493,009.80
69				其他流动资产	141			
70				其他流动资产	142	259,499,247.42	268,460,027.40	268,306,990.20
71	273,808,264.20	284,240,380.30	277,610,633.20	其他流动资产	143	273,808,264.20	284,240,380.30	277,610,633.20
72				其他流动资产	144			
73				其他流动资产				
74				其他流动资产				
75				其他流动资产				
76				其他流动资产				
77				其他流动资产				
78				其他流动资产				
79				其他流动资产				
80				其他流动资产				
81				其他流动资产				
82				其他流动资产				
83				其他流动资产				
84				其他流动资产				
85				其他流动资产				
86				其他流动资产				
87				其他流动资产				
88				其他流动资产				
89				其他流动资产				
90				其他流动资产				
91				其他流动资产				
92				其他流动资产				
93				其他流动资产				
94				其他流动资产				
95				其他流动资产				
96				其他流动资产				
97				其他流动资产				
98				其他流动资产				
99				其他流动资产				
100				其他流动资产				
101				其他流动资产				
102				其他流动资产				
103				其他流动资产				
104				其他流动资产				
105				其他流动资产				
106				其他流动资产				
107				其他流动资产				
108				其他流动资产				
109				其他流动资产				
110				其他流动资产				
111				其他流动资产				
112				其他流动资产				
113				其他流动资产				
114				其他流动资产				
115				其他流动资产				
116				其他流动资产				
117				其他流动资产				
118				其他流动资产				
119				其他流动资产				
120				其他流动资产				
121				其他流动资产				
122				其他流动资产				
123				其他流动资产				
124				其他流动资产				
125				其他流动资产				
126				其他流动资产				
127				其他流动资产				
128				其他流动资产				
129				其他流动资产				
130				其他流动资产				
131				其他流动资产				
132				其他流动资产				
133				其他流动资产				
134				其他流动资产				
135				其他流动资产				
136				其他流动资产				
137				其他流动资产				
138				其他流动资产				
139				其他流动资产				
140				其他流动资产				
141				其他流动资产				
142				其他流动资产				
143				其他流动资产				
144				其他流动资产				
145				其他流动资产				
146				其他流动资产				
147				其他流动资产				
148				其他流动资产				
149				其他流动资产				
150				其他流动资产				
151				其他流动资产				
152				其他流动资产				
153				其他流动资产				
154				其他流动资产				
155				其他流动资产				
156				其他流动资产				
157				其他流动资产				
158				其他流动资产				
159				其他流动资产				
160				其他流动资产				
161				其他流动资产				
162				其他流动资产				
163				其他流动资产				
164				其他流动资产				
165				其他流动资产				
166				其他流动资产				
167				其他流动资产				
168				其他流动资产				
169				其他流动资产				
170				其他流动资产				
171				其他流动资产				
172				其他流动资产				
173				其他流动资产				
174				其他流动资产				
175				其他流动资产				
176				其他流动资产				
177				其他流动资产				
178				其他流动资产				
179				其他流动资产				
180				其他流动资产				
181				其他流动资产				
182				其他流动资产				
183				其他流动资产				
184				其他流动资产				
185				其他流动资产				
186				其他流动资产				
187				其他流动资产				
188				其他流动资产				
189				其他流动资产				
190				其他流动资产				
191				其他流动资产				
192				其他流动资产				
193				其他流动资产				
194				其他流动资产				
195				其他流动资产				
196				其他流动资产				
197				其他流动资产				
198				其他流动资产				
199				其他流动资产				
200				其他流动资产				
201				其他流动资产				
202				其他流动资产				
203				其他流动资产				
204				其他流动资产				
205				其他流动资产				
206				其他流动资产				
207				其他流动资产				
208				其他流动资产				
209				其他流动资产				
210				其他流动资产				
211				其他流动资产				
212				其他流动资产				
213				其他流动资产				
214				其他流动资产				
215				其他流动资产				
216				其他流动资产				
217				其他流动资产				
218				其他流动资产				
219				其他流动资产				
220				其他流动资产				
221				其他流动资产				
222				其他流动资产				
223				其他流动资产				
224				其他流动资产				
225				其他流动资产				
226				其他流动资产				

利润表

编制单位：天津圣华高置业有限公司		金额单位：元		行次		2015年1-7月	2014年度	2013年度	项 目	行次	2015年1-7月	2014年度	2013年度
一、营业总收入	1	20,540,000.00							其中：非流动资产处置利得	31			
其中：营业收入	2	20,540,000.00							非货币性资产交换利得	32			
△利息收入	3								政府补助	33			
△已赚保费	4								债务重组利得	34			
△手续费及佣金收入	5								减：营业外支出	35			
二、营业总成本	6	28,570,691.10	46,962.80	193,913.09					其中：非流动资产处置损失	36			
其中：营业成本	7	11,738,819.27							非货币性资产交换损失	37			
△利息支出	8								债务重组损失	38			
△手续费及佣金支出	9								四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	-8,030,691.10	-46,962.80	-193,913.09
△退保金	10								减：所得税费用	40	911,088.88		
△赔付支出净额	11								五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	-8,961,779.98	-46,962.80	-193,913.09
△提取保险合同准备金净额	12								归属于母公司所有者的净利润	42			
△保单红利支出	13								少数股东损益	43			
△分保费用	14								六、其他综合收益的税后净额	44			
营业税金及附加	15	3,625,310.00							（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45			
销售费用	16	-103,273.00							其中：1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46			
管理费用	17	55,858.82	19,937.52	122,607.80					、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	47			
其中：研究与开发费	18			93,002.47					（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48			
财务费用	19	-9,915.17	-16,118.99	-22,697.18					其中：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	49			
其中：利息支出	20								、可供出售金融资产公允价值变动损益	50			
利息收入	21	11,779.17	17,774.01	23,756.88					、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22								、现金流量套期损益的有效部分	52			
资产减值损失	23	13,263,891.18	43,144.27	1,000.00					、外币财务报表折算差额	53			
其他	24								七、综合收益总额	54	-8,961,779.98	-46,962.80	-193,913.09
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25								归属于母公司所有者的综合收益总额	55			
投资收益（损失以“-”号填列）	26								归属于少数股东的综合收益总额	56			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27								八、每股收益：	57			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28								基本每股收益	58			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	-8,030,691.10	-46,962.80	-193,913.09					稀释每股收益	59			
加：营业外收入	30									60			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

现金流量表

金额单位：元

编制单位：天津星华商业有限公司

项目	行次	2015年1-7月	2014年度	2013年度	项目	行次	2015年1-7月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：	1				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	30			
销售商品、提供劳务收到的现金	2				处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31			
△客户存款和同业存放款项净增加额	3				收到其他与投资活动有关的现金	32			
△向中央银行借款净增加额	4				投资活动现金流入小计	33			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34			
△收到原保险合同保费取得的现金	6				投资支付的现金	35			
△收到再保险业务现金净额	7				△质押贷款净增加额	36			
△保户储金及投资款净增加额	8				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37			
△处置以公允价值计量的金融资产净增加额	9				支付其他与投资活动有关的现金	38			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10				投资活动现金流出小计	39			
△拆入资金净增加额	11				投资活动产生的现金流量净额	40			
△回购业务资金净增加额	12				三、筹资活动产生的现金流量：	41			
收到的税费返还	13				吸收投资收到的现金	42			
收到其他与经营活动有关的现金	14	11,479.17	17,774.01	23,736.88	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43			
经营活动现金流入小计	15	11,479.17	17,774.01	23,736.88	取得借款所收到的现金	44			
购买商品、接受劳务支付的现金	16	1,828,905.14	20,116,110.78	33,009,367.82	△发行债券收到的现金	45			
△客户贷款及垫款净增加额	17				收到其他与筹资活动有关的现金	46	23,550,000.00	23,550,000.00	26,000,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	18				筹资活动现金流入小计	47			
△支付原保险合同赔付款项的现金	19				偿还债务所支付的现金	48			
△支付利息、手续费及佣金的现金	20				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49			
△支付保单红利的现金	21				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付给职工以及为职工支付的现金	22				支付其他与筹资活动有关的现金	51			
支付的各项税费	23	188,368.95	383,546.26	22,376.75	筹资活动现金流出小计	52			
支付其他与经营活动有关的现金	24	55,185.60	793,740.35	184,912.70	筹资活动产生的现金流量净额	53	23,550,000.00	23,550,000.00	26,000,000.00
经营活动现金流出小计	25	2,072,459.69	21,293,397.39	33,222,091.27	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54			
经营活动产生的现金流量净额	26	-2,060,980.52	-21,275,623.38	-33,198,354.39	五、现金及现金等价物净增加额	55	-2,060,980.52	2,274,376.62	-7,198,354.39
二、投资活动产生的现金流量：	27				加：期初现金及现金等价物余额	56	3,117,266.71	842,890.09	8,041,244.48
收回投资收到的现金	28				六、期末现金及现金等价物余额	57	1,056,286.19	3,117,266.71	842,890.09
取得投资收益收到的现金	29					58			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

所有者权益变动表

编制单位：天津星华融资租赁有限公司

企业会计准则
金额单位：元

项 目		行次	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
			实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
栏次		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
一、上年年末余额		1	270,000,000.00											268,700,903.29	
加：会计政策变更		2													
前期差错更正		3													
其他		4													
二、本年初余额		5	270,000,000.00												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6													
（一）综合收益总额		7								-1,299,096.71		268,700,903.29		268,700,903.29	
（二）所有者投入和减少资本		8								-193,913.09		-193,913.09		-193,913.09	
1、所有者投入的普通股		9													
2、其他权益工具持有者投入资本		10								-193,913.09		-193,913.09		-193,913.09	
3、股份支付计入所有者权益的金额		11													
4、其他		12													
（三）专项储备提取和使用		13													
1、提取专项储备		14													
2、使用专项储备		15													
（四）利润分配		16													
1、提取盈余公积		17													
其中：法定公积金		18													
任意公积金		19													
2、提取一般风险准备		20													
3、对所有者（或股东）的分配		21													
4、其他		22													
（五）所有者权益内部结转		23													
1、资本公积转增资本（或股本）		24													
2、盈余公积转增资本（或股本）		25													
3、盈余公积弥补亏损		26													
4、结转重估资产公允价值变动所产生的变动		27													
5、其他		28													
四、本期末余额		29	270,000,000.00							-1,493,009.80		268,506,990.20		268,506,990.20	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

所有者权益变动表

编制单位：天津星华商业有限公司

2013年1-7月

项 目	行次	2014年度										*少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
一、上年年末余额	1	270,000,000.00											
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年初余额	5	270,000,000.00											
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6												
（一）综合收益总额	7												
（二）所有者投入和减少资本	8												
1、所有者投入的普通股	9												
2、其他权益工具持有者投入资本	10												
3、股份支付计入所有者权益的金额	11												
4、其他	12												
（三）专项储备提取和使用	13												
1、提取专项储备	14												
2、使用专项储备	15												
（四）利润分配	16												
1、提取盈余公积	17												
其中：法定公积金	18												
任意公积金	19												
2、盈余公积补亏	20												
3、企业费用基金	21												
4、利润归还投资	22												
5、提取一般风险准备	23												
6、对所有者（或股东）的分配	24												
7、其他	25												
（五）所有者权益内部结转	26												
1、资本公积转增资本（或股本）	27												
2、盈余公积转增资本（或股本）	28												
3、盈余公积弥补亏损	29												
4、结转重新计算设定收益和净资产公允价值变动所产生的变动	30												
5、其他	31												
四、本年年末余额	32	270,000,000.00											

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

所有者权益变动表

编制单位：天津星华商业置业有限公司

项 目	行次	2015年1-7月											少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	1	270,000,000.00							-1,539,972.60		268,460,027.40	268,460,027.40	268,460,027.40	
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年期初余额	5	270,000,000.00												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6								-1,539,972.60		268,460,027.40	268,460,027.40	268,460,027.40	
（一）综合收益总额	7													
（二）所有者投入和减少资本	8													
1、所有者投入的普通股	9													
2、其他权益工具持有者投入资本	10								-8,961,779.98		-8,961,779.98	-8,961,779.98	-8,961,779.98	
3、股份支付计入所有者权益的金额	11													
4、其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1、提取专项储备	14													
2、使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1、提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
盈余公积	20													
企业发展基金	21													
利润分配项目	22													
2、提取一般风险准备	23													
3、对所有者（或股东）的分配	24													
4、其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1、资本公积转增资本（或股本）	27													
2、盈余公积转增资本（或股本）	28													
3、盈余公积弥补亏损	29													
4、结转重新计算设定收益计划净资产或净资产所产生的变动	30													
5、其他	31													
四、本期末余额	32	270,000,000.00							-10,501,752.38		259,498,247.42	259,498,247.42	259,498,247.42	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：