

北京龙天陆投资有限责任公司

二〇一五年度

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	
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
财务报表附注	6-34

审计报告

致同审字(2016)第 110ZA4750 号

北京龙天陆投资有限责任公司：

我们审计了后附的北京龙天陆投资有限责任公司（以下简称 龙天陆公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的资产负债表，2015 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是龙天陆公司管理层的责任，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，龙天陆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，公允反映了龙天陆公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量。



中国·北京

中国注册会计师 中国注册会计师
梁卫丽 梁卫丽
100000071000

中国注册会计师 中国注册会计师
刘小峰 刘小峰
110002670019

二〇一六年 四月八日



资产负债表

2015年12月31日

编制单位：北京龙天陆投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	五、1	8,266,948.52	16,145,959.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	5,396,754.08	18,811.20
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	99,957.65	5,687,695.08
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		13,763,660.25	21,852,465.91
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	五、4	317,237,425.67	303,822,470.57
固定资产	五、5	31,921,875.56	35,940,809.84
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、6	156,754,324.57	161,691,468.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、7	17,116,586.63	4,289,990.94
递延所得税资产	五、8	6,635,780.69	6,563,750.33
其他非流动资产			
非流动资产合计		529,665,993.12	512,308,490.29
资产总计		543,429,653.37	534,160,956.20

资产负债表（续）

项 目	附注	期末数	期初数
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	五、9	7,074,989.30	8,981,210.59
预收款项	五、10	3,613,058.18	2,001,052.47
应付职工薪酬	五、11	269,156.43	212,799.22
应交税费	五、12	293,399.24	355,821.54
应付利息	五、13	623,293.61	821,195.83
应付股利			
其他应付款	五、14	59,389,574.50	10,287,682.33
一年内到期的非流动负债	五、15	28,000,000.00	24,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		99,263,471.26	46,659,761.98
非流动负债:			
长期借款	五、16	328,000,000.00	356,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		328,000,000.00	356,000,000.00
负债合计		427,263,471.26	402,659,761.98
实收资本	五、17	160,000,000.00	160,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、18	-43,833,817.89	-28,498,805.78
所有者权益合计		116,166,182.11	131,501,194.22
负债和所有者权益总计		543,429,653.37	534,160,956.20

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

利润表

2015年度

编制单位：北京龙天陆投资有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	本期数	上期数
一、营业收入	五、19	55,361,503.37	60,259,654.65
减：营业成本	五、19	23,092,617.10	22,411,346.93
营业税金及附加	五、20	7,165,485.75	7,437,735.76
销售费用	五、21	16,706,533.37	13,913,255.97
管理费用			
财务费用	五、22	23,819,201.35	29,694,991.44
资产减值损失	五、23	288,121.42	592.00
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（损失以“-”号填列）		-15,710,455.62	-13,198,267.45
加：营业外收入	五、24	453,413.15	21,305.76
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、25	150,000.00	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（损失以“-”号填列）		-15,407,042.47	-13,176,961.69
减：所得税费用	五、26	-72,030.36	-3,278,876.75
四、净利润（损失以“-”号填列）		-15,335,012.11	-9,898,084.94
五、其他综合收益的税后净额			
其中：			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-15,335,012.11	-9,898,084.94

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

2015年度

编制单位：北京龙天陆投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		51,312,516.58	60,688,604.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、27	46,867,372.63	32,952,608.86
经营活动现金流入小计		98,179,889.21	93,641,213.51
购买商品、接受劳务支付的现金		3,986,936.24	4,330,983.97
支付给职工以及为职工支付的现金		4,151,690.54	3,789,181.92
支付的各项税费		7,263,154.85	7,684,379.32
支付其他与经营活动有关的现金	五、27	12,128,185.79	9,772,815.42
经营活动现金流出小计		27,529,967.42	25,577,360.63
经营活动产生的现金流量净额		70,649,921.79	68,063,852.88
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			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,478,312.06	16,245,054.56
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		30,478,312.06	16,245,054.56
投资活动产生的现金流量净额		-30,478,312.06	-16,245,054.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
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		24,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,050,620.84	29,726,909.02
其中：子公司支付少数股东的现金股利			
支付其他与筹资活动有关的现金			
其中：子公司减资支付给少数股东的现金			
筹资活动现金流出小计		48,050,620.84	49,726,909.02
筹资活动产生的现金流量净额		-48,050,620.84	-49,726,909.02
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		-7,879,011.11	2,091,889.30
加：期初现金及现金等价物余额		16,145,959.63	14,054,070.33
六、期末现金及现金等价物余额		8,266,948.52	16,145,959.63

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



所有者权益变动表

2015年度

编制单位：北京龙天陆投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	本期数						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	160,000,000.00						131,501,194.22
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	160,000,000.00						131,501,194.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-15,335,012.11
（一）综合收益总额							-15,335,012.11
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 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. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	160,000,000.00						116,166,182.11

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

姜世敏

公司会计机构负责人：

姜世敏



所有者权益变动表

2015年度

编制单位：北京龙天陆投资有限责任公司
单位：人民币元

项 目	上期数						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	160,000,000.00						-18,600,720.84
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	160,000,000.00						-18,600,720.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-9,898,084.94
（一）综合收益总额							-9,898,084.94
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
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. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	160,000,000.00						-28,498,805.78
							141,399,279.16
							-9,898,084.94
							-9,898,084.94
							131,501,194.22

公司法定代表人：[Signature] 主管会计工作的公司负责人：[Signature] 公司会计机构负责人：[Signature]

财务报表附注

一、公司基本情况

北京龙天陆投资有限责任公司（以下简称本公司）系由北京市工商行政管理局朝阳分局批准成立的有限责任公司，于 2008 年 9 月成立，注册资本 2,000 万元，实收资本 2,000 万元，由北京龙天陆房地产开发有限公司（以下简称龙天陆房地产）出资设立，企业法人营业执照注册号：110105011356248。

经本公司股东会决议，本公司增资 14,000 万元，龙天陆房地产分别于 2010 年 5 月出资 3,000 万元、6 月出资 5,500 万元、2011 年 2 月出资 5,500 万元，增资完成后实收资本增至 16,000 万元。

2011 年 1 月，经本公司股东会决议，北京华联集团投资控股有限公司（以下简称华联集团）受让龙天陆房地产持有本公司的 20% 股权（3,200 万元）。2012 年 7 月，经本公司股东会决议，华联集团受让龙天陆房地产持有本公司的 80% 股权（12,800 万元）。

2012 年 9 月，北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司（以下简称鹏瑞商业）受让华联集团持有本公司的 100% 股权，本公司成为鹏瑞商业的全资子公司。

2012 年 12 月，北京华联商厦股份有限公司（以下简称华联股份）受让鹏瑞商业持有本公司的 51% 股权，本公司成为华联股份的控股子公司。

本公司经营范围为投资管理；投资咨询；展览服务；出租商业用房；出租办公用房。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、主要会计政策及会计估计

1、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、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

6、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

7、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。对于此类金融资产，采用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等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

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，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

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，包括应收账款和其他应收款等（附注三、9）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，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，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，按成本计量。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。对于此类金融负债，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等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

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按

摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融工具与负债的区分

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、8。

（6）金融资产减值

除了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，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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，或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发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

8、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有

重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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；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。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	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

（3）按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
内部往来组合	华联股份合并范围内的分、子公司	不计提坏账准备

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	15	15
3 年以上	20	20

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为低值易耗品、库存商品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、20。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30-40	3-5	2.37--3.23
机器设备	5-10	3-5	9.5--19.4
运输设备	5-10	3-5	9.5--19.4
其他设备	5-10	3-5	9.5--19.4

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、20。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法

合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

13、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、20。

14、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

15、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

16、收入

（1）一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确

认收入。

（2）收入确认的具体方法

本公司以物业出租及管理作为收入主要来源，按月根据与商户签订的租约向商户发出收费通知书时确认租赁及物业管理收入。

17、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期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，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

18、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，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，减记的金额予以转回。

19、经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

20、资产减值

本公司对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等，本公司无重大职工社会保障承诺。

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

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。。

（4）辞退福利

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。22、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

坏账准备

本公司以应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备，当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现

有估计存在差异，该差异将会影响估计变化期间的应收款项账面价值。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

23、主要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更。

四、税项

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

五、财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	29,802.91	40,642.91
银行存款	8,237,145.61	16,105,316.72
银行存款中：财务公司存款	8,387.36	2,000,895.48
合计	8,266,948.52	16,145,959.63

说明：期末本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种类	期末数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--

按组合计提坏账准备的应收账款	5,680,793.76	100.00	284,039.68	5.00	5,396,754.08
其中：账龄组合	5,680,793.76	100.00	284,039.68	5.00	5,396,754.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	5,680,793.76	100	284,039.68	5.00	5,396,754.08

应收账款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	19,801.26	100.00	990.06	5.00	18,811.20
其中：账龄组合	19,801.26	100.00	990.06	5.00	18,811.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	19,801.26	100	990.06	5.00	18,811.20

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	5,680,793.76	100	284,039.68	5.00	5,396,754.08

续：

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	19,801.26	100	990.06	5.00	18,811.20

（2）本期计提坏账准备金额 283,049.62 元。

（3）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 5,680,793.76 元，占应收账款期末余额合计数的 100%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 284,039.68 元。

3、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	净额

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	105,218.58	100.00	5,260.93	5.00	99,957.65
其中：内部往来组合	--	--	--	--	--
账龄组合	105,218.58	100.00	5,260.93	5.00	99,957.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合计	105,218.58	100	5,260.93	5.00	99,957.65

其他应收款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,687,884.21	100.00	189.13	0.003	5,687,695.08
其中：内部往来组合	5,684,101.58	99.93	--	--	5,684,101.58
账龄组合	3,782.63	0.07	189.13	5.00	3,593.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合计	5,687,884.21	100	189.13	0.003	5,687,695.08

说明：

①账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	105,218.58	100.00	5,260.93	5.00	99,957.65

续：

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	3,782.63	0.07	189.13	5.00	3,593.50

(2) 本期计提坏账准备金额 5,071.80 元。

(3) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
备用金	10,000.00	--

关联方往来款	22,965.42	--
内部单位往来款	--	5,684,101.58
其他	72,253.16	3,782.63
合计	105,218.58	5,687,884.21

4、投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.期初余额	316,280,850.36
2.本期增加金额	22,573,062.45
3.本期减少金额	--
4.期末余额	338,853,912.81
二、累计折旧和累计摊销	
1.期初余额	12,458,379.79
2.本期增加金额	9,158,107.35
（1）计提	9,158,107.35
3.本期减少金额	--
4.期末余额	21,616,487.14
三、减值准备	
1.期初余额	--
2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	--
4.期末余额	--
四、账面价值	
1.期末账面价值	317,237,425.67
2.期初账面价值	303,822,470.57

说明：

（1）本期折旧额为 9,158,107.35 元。

（2）投资性房地产抵押情况见附注五、29。

5、固定资产

项目	机器设备	其他设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	40,704,009.00	949,365.20	41,653,374.20

北京龙天陆投资有限责任公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2.本期增加金额	--	28,884.00	28,884.00
(1) 购置	--	28,884.00	28,884.00
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	40,704,009.00	978,249.20	41,682,258.20
二、累计折旧			
1.期初余额	5,478,081.19	234,483.17	5,712,564.36
2.本期增加金额	3,867,260.84	180,557.44	4,047,818.28
(1) 计提	3,867,260.84	180,557.44	4,047,818.28
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	9,345,342.03	415,040.61	9,760,382.64
三、减值准备			
1.期初余额	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1.期末账面价值	31,358,666.97	563,208.59	31,921,875.56
2.期初账面价值	35,225,927.81	714,882.03	35,940,809.84

说明：本期折旧额为 4,047,818.28 元。

6、无形资产

项目	土地使用权
一、账面原值	
1.期初余额	168,685,756.00
2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	--
4.期末余额	168,685,756.00
二、累计摊销	
1.期初余额	6,994,287.39
2.本期增加金额	4,937,144.04
(1) 计提	4,937,144.04
3.本期减少金额	--
4.期末余额	11,931,431.43
三、减值准备	

1.期初余额	--
2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	--
4.期末余额	--
四、账面价值	
1.期末账面价值	156,754,324.57
2.期初账面价值	161,691,468.61

说明：

（1）本期摊销额 4,937,144.04 元。

（2）无形资产抵押情况见附注五、29。

7、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修改造	4,289,990.94	13,970,144.32	1,143,548.63	--	17,116,586.63

8、递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	289,300.61	72,325.16	1,179.19	294.80
可抵扣亏损	26,253,822.13	6,563,455.53	26,253,822.13	6,563,455.53
合计	26,543,122.74	6,635,780.69	26,255,001.32	6,563,750.33

9、应付账款

项目	期末数	期初数
工程款	7,074,989.30	8,981,210.59

说明：期末账龄超过 1 年的应付账款余额 1,979,149.78 元，主要为未结算的工程款。

10、预收款项

项目	期末数	期初数
租金及物业管理费	3,613,058.18	2,001,052.47

说明：期末无龄超过 1 年的预收款项。

11、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	212,799.22	3,768,520.48	3,712,163.27	269,156.43
离职后福利-设定提存计划	--	439,527.27	439,527.27	--
合计	212,799.22	4,208,047.75	4,151,690.54	269,156.43

(1) 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	212,799.22	3,126,495.53	3,085,993.95	253,300.80
职工福利费	--	72,600.00	72,600.00	--
社会保险费	--	295,721.87	295,721.87	--
其中：1. 医疗保险费	--	266,416.70	266,416.70	--
2. 工伤保险费	--	7,992.17	7,992.17	--
3. 生育保险费	--	21,313.00	21,313.00	--
住房公积金	--	166,882.00	166,882.00	--
工会经费和职工教育经费	--	69,948.08	54,092.45	15,855.63
其他短期薪酬	--	36,873.00	36,873.00	--
合计	212,799.22	3,768,520.48	3,712,163.27	269,156.43

(2) 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	--	418,597.40	418,597.40	--
2. 失业保险费	--	20,929.87	20,929.87	--
合计	--	439,527.27	439,527.27	--

12、应交税费

税项	期末数	期初数
营业税	263,673.60	323,474.14
城市维护建设税	13,183.68	16,173.72
教育费附加	7,910.20	9,704.22
地方教育附加	5,273.46	6,469.46
个人所得税	3,358.30	--
合计	293,399.24	355,821.54

13、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息分期还本的长期借款利息	623,293.61	821,195.83

北京龙天陆投资有限责任公司
 财务报表附注
 2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、其他应付款

项目	期末数	期初数
租户保证金	11,424,463.21	8,189,635.95
待付费用（不含关联方）	612,727.16	1,041,243.37
欠付关联方款项	1,687,658.42	1,550.00
内部单位往来款	45,458,001.27	--
其他	206,724.44	1,055,253.01
合计	59,389,574.50	10,287,682.33

说明：期末账龄超过1年的其他应付款余额5,865,866.71元，为未到租赁期的租户保证金。

15、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	28,000,000.00	24,000,000.00

一年内到期的长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	28,000,000.00	24,000,000.00

16、长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	356,000,000.00	380,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	28,000,000.00	24,000,000.00
合计	328,000,000.00	356,000,000.00

说明：抵押借款对应抵押财产的具体情况见附注五、29。

17、实收资本

股东名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	比例 %			金额	比例 %
鹏瑞商业	78,400,000.00	49.00	--	--	78,400,000.00	49.00
华联股份	81,600,000.00	51.00	--	--	81,600,000.00	51.00
合计	160,000,000.00	100	--	--	160,000,000.00	100

18、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-28,498,805.78	-18,600,720.84	--
调整期初未分配利润合计数（调	--	--	--

调整后期初未分配利润	-28,498,805.78	-18,600,720.84	--
加：本期净利润	-15,335,012.11	-9,898,084.94	--
减：提取法定盈余公积	--	--	--
减：应付普通股股利	--	--	--
期末未分配利润	-43,833,817.89	-28,498,805.78	--

19、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	48,677,935.87	19,105,680.86	54,660,318.78	18,080,362.96
其他业务	6,683,567.50	3,986,936.24	5,599,335.87	4,330,983.97

其中，主营业务收入分业务情况：

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁及物业管理	48,677,935.87	19,105,680.86	54,660,318.78	18,080,362.96

20、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,768,075.17	3,012,982.75
房产税	4,070,867.82	4,073,719.50
城市维护建设税	138,403.75	150,649.16
教育费附加	83,042.25	90,389.48
地方教育附加	55,361.52	60,259.63
土地使用税	49,735.24	49,735.24
合计	7,165,485.75	7,437,735.76

21、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
水、电、燃气费	5,773,495.31	4,838,132.64
职工薪酬	4,208,047.75	3,845,213.81
企划费	1,549,390.21	1,459,895.38
保洁费	1,697,948.00	1,230,987.00
保安费	1,282,329.00	1,119,643.00
修理费	1,380,202.30	445,183.50
税金	35,246.80	335,874.31
折旧及摊销	180,937.44	174,978.36

北京龙天陆投资有限责任公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

业务招待费	191,650.90	153,636.72
其他	407,285.66	309,711.25
合计	16,706,533.37	13,913,255.97

22、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	23,852,718.62	29,726,909.02
减：利息收入	38,579.37	39,124.00
手续费	5,062.10	7,206.42
合计	23,819,201.35	29,694,991.44

23、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	288,121.42	592.00

24、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	420,343.08	--	420,343.08
罚款	33,070.01	20,100.00	33,070.01
其他	0.06	1,205.76	0.06
合计	453,413.15	21,305.76	453,413.15

25、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款赔偿金	150,000.00	--	150,000.00

26、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	--	--
递延所得税调整	-72,030.36	-3,278,876.75
合计	-72,030.36	-3,278,876.75

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-15,407,042.47	-13,176,961.69

按法定税率 25%计算的所得税费用	-3,851,760.62	-3,294,240.42
不可抵扣的费用	56,665.10	15,363.67
未确认递延所得税的税务亏损	3,723,065.17	--
所得税费用	-72,030.35	-3,278,876.75

27、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	38,579.37	39,124.00
保证金	3,233,277.26	647,730.00
资金往来款	43,142,102.85	32,244,449.10
营业外收入	453,413.15	21,305.76
合计	46,867,372.63	32,952,608.86

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	12,128,185.79	9,772,815.42

28、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-15,335,012.11	-9,898,084.94
加：资产减值准备	288,121.42	592.00
固定资产折旧、投资性房地产折旧	13,205,925.63	12,836,009.64
无形资产摊销	4,937,144.04	4,937,144.04
长期待摊费用摊销	1,143,548.63	482,187.64
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）	23,852,718.62	29,726,909.02
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）	-72,030.36	-3,278,876.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	--	--

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-78,326.87	32,224,647.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	42,707,832.79	1,033,324.39
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	70,649,921.79	68,063,852.88

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	8,266,948.52	16,145,959.63
减：现金的期初余额	16,145,959.63	14,054,070.33
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	-7,879,011.11	2,091,889.30

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	8,266,948.52	16,145,959.63
其中：库存现金	29,802.91	40,642.91
可随时用于支付的银行存款	8,237,145.61	16,105,316.72
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	8,266,948.52	16,145,959.63

29、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	294,712,846.50	用于借款抵押
无形资产	156,754,324.57	用于借款抵押
合计	451,467,171.07	

说明：期末本公司以其房屋建筑物及土地使用权为期末 35,600 万元长期借款（其中，1 年内到期的长期借款 2,800 万元）提供抵押担保。

六、关联方及关联交易**1、本公司的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
华联股份	北京	商业	222,608.6429	51	51

报告期内，母公司注册资本无变化。

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
北京华联综合超市股份有限公司（“华联综超”）	母公司相同的控股股东
华联财务有限责任公司（“华联财务”）	母公司相同的控股股东
华联咖世家（北京）餐饮管理有限公司（“咖世家”）	母公司控股股东的合营企业
BHG（北京）百货有限公司（“BHG 百货”）	受最终控制方重大影响企业 (自 2015 年 6 月起)

3、关联交易情况

（1）关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	场地面积(m²)	本年度确认的租赁收益	上年度确认的租赁收益
本公司	华联综超	房产	7,247.60	7,139,749.50	7,082,569.50
本公司	咖世家	房产	138.00	574,034.71	442,063.78

（2）结算水电费

报告期内，本公司与华联综超共用物业，日常经营用水、电费用由华联综超对外缴纳，本公司按水、电市政价格与华联综超结算。

本公司于 2015 年 3 月与 BHG 百货签订解约协议，约定 BHG 百货自 2015 年 4 月 1 日起不再租赁本公司商业物业。截至期末，本公司尚欠付 BHG 百货解约前代缴水电费 168.61 万元。

（3）关联方资金拆借情况

报告期内，本公司占用华联股份资金，不计资金占用费。

（4）关联方存放款项

本公司在华联财务开立账户存款并办理结算，2015 年 12 月 31 日存款余额为 8,387.36 元，本期利息收入为 9,035.75 元。

4、关联方应收应付款项

（1）关联方应收款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华联综超	3,627,571.20	181,378.56	--	--
	BHG 百货	1,921,995.90	96,099.80	--	--
其他应收款	华联股份	--	--	5,684,101.58	--
	华联综超	22,965.42	1,148.27	--	--

(2) 关联方应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收款项	咖世家	31,481.25	--
其他应付款	咖世家	1,550.00	1,550.00
	华联股份	45,458,001.27	--
	BHG 百货	1,686,108.42	--

七、或有事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、承诺事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2016 年 4 月 8 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

北京龙天陆投资有限责任公司

2016 年 4 月 8 日



姓名 梁卫卫
Full name 梁卫卫
性别 女
Sex 女
出生日期 1973-12-13
Date of birth 1973-12-13
工作单位 京都天华会计师事务所有限公司
Working unit 京都天华会计师事务所有限公司
身份证号码 321102731213044
Identity card No. 321102731213044

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



100009071000

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

九九年九月
Date of Issuance 9/9/99

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年3月1日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013年9月1日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年9月1日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年6月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年6月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年6月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年6月29日



姓名 Full name 刘小华
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1979.11.8
工作单位 Working unit 北京中天通会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 62220119791108031X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110002670019
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年2月10日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



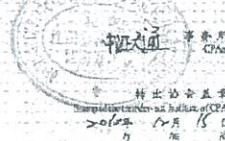
年 月 日



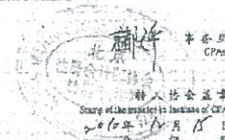
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

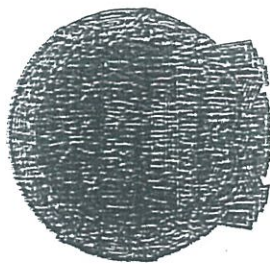


年 月 日

证书序号: NO.006727
此证专用。复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 徐华

办公场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

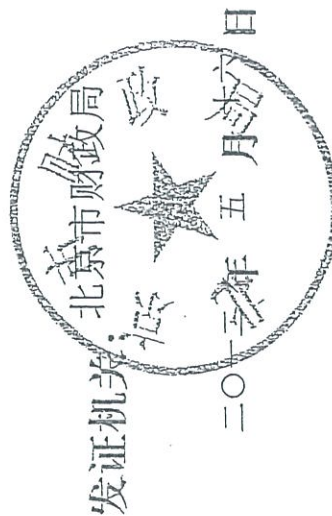
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010156

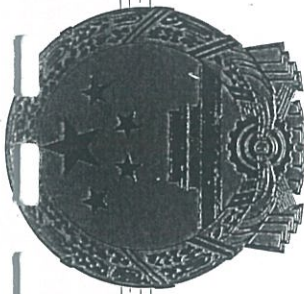
注册资本(出资额): 2000 万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0130号

批准设立日期: 2011-12-13



中华人民共和国财政部制



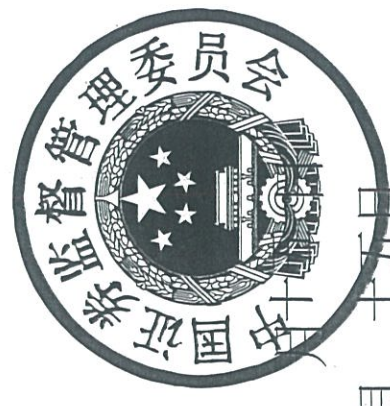
此证仅用于业务报告
专用。复印无效

证书序号: 000443

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 徐华

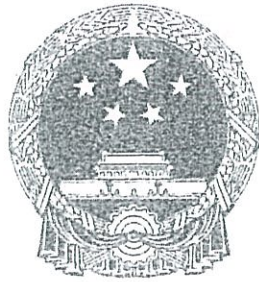


证书号: 11

发证时间: 二〇〇八年四月十五日

证书有效期至: 二〇一〇年四月十五日

编号: 101818998



营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码 91110105592343655N

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
执行事务合伙人 徐华
成立日期 2011年12月22日
合伙期限 2011年12月22日至 长期
经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关



2016年 0月 19日