

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间
财务报表及审计报告

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间
财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 2
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
所有者权益变动表	6
财务报表附注	7 - 18

审计报告

普华永道中天审字(2016)第 26289 号
(第一页, 共二页)

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)全体合伙人:

我们审计了后附的上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)(以下简称“隆邸天佟”)的财务报表, 包括 2016 年 11 月 30 日的资产负债表, 2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是隆邸天佟管理层的责任。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。

普华永道中天审字(2016)第 26289 号
(第二页, 共二页)

三、审计意见

我们认为, 上述隆邸天佟的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了隆邸天佟2016年11月30日的财务状况以及2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间的经营成果和现金流量。

四、其他事项

本报告仅供隆邸天佟全体合伙人内部使用, 不适用于任何其他目的。我们不会就本报告的内容向除隆邸天佟外任何第三方承担任何责任。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·上海市
2016年12月29日

注册会计师

张武

张 武

注册会计师

张蓓琳

张 蓓 琳

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

2016年11月30日资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2016年11月30日
资产		
流动资产		
货币资金	六(1)	438,095
可供出售金融资产	六(2)	25,271,000
流动资产合计		<u>25,709,095</u>
非流动资产		
以公允价值计量且变动计入 当期损益的金融资产	六(3)	1,749,159,269
非流动资产合计		<u>1,749,159,269</u>
资产总计		<u>1,774,868,364</u>
负债及所有者权益		
流动负债		
短期借款	六(4)	900,000,000
其他应付款	六(5)	25,297,833
流动负债合计		<u>925,297,833</u>
负债合计		<u>925,297,833</u>
所有者权益		
实缴资本	六(6)	890,000,000
累计亏损		(40,429,469)
所有者权益合计		<u>849,570,531</u>
负债及所有者权益合计		<u>1,774,868,364</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合伙企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

利润表

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2016年1月13日 (合伙企业成立日)至 2016年11月30日 止期间
利息收入		335,956
投资收益		97,231
营业收入合计		<u>433,187</u>
管理费		(229,750)
财务费用	六(7)	<u>(40,632,906)</u>
营业费用合计		<u>(40,862,656)</u>
营业利润		(40,429,469)
所得税费用	五	<u>-</u>
净亏损		(40,429,469)
其他综合收益		<u>-</u>
综合收益总额		<u>(40,429,469)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合伙企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

现金流量表

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2016年1月13日 (合伙企业成立日)至 2016年11月30日 止期间
一、经营活动产生的现金流量		
取得投资收益所收到的现金		97,231
收取利息收到的现金		335,956
经营活动现金流入小计		433,187
投资支付的现金		(1,757,454,269)
支付其他与经营活动有关的现金		(770,156)
经营活动现金流出小计		(1,758,224,425)
经营活动使用的现金流量净额	六(8)(a)	(1,757,791,238)
二、筹资活动产生的现金流量净额		
合伙人实缴出资		890,000,000
短期借款收到的现金		900,000,000
筹资活动现金流入小计		1,790,000,000
支付的借款利息		(31,770,667)
筹资活动现金流出小计		(31,770,667)
筹资活动产生的现金流量净额		1,758,229,333
三、汇率变动对现金的影响额		-
四、现金净增加额	六(8)(d)	438,095
五、期初现金余额		-
六、期末现金余额		438,095

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合伙企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

所有者权益变动表

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	实缴资本	累计亏损	合计
2016年1月13日余额	-	-	-
合伙人缴入资本	890,000,000	-	890,000,000
净亏损	-	(40,429,469)	(40,429,469)
2016年11月30日余额	890,000,000	(40,429,469)	849,570,531

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合伙企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 合伙企业的一般情况及业务活动

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)(以下简称“本合伙企业”)是注册在上海自由贸易试验区的有限合伙企业, 于 2016 年 1 月 13 日取得中国(上海)自由贸易试验区市场监督管理局颁发的 41000000201612190082 号有限合伙企业营业执照。

本合伙企业之存续期为 30 年, 自合伙企业成立之日起算。本合伙企业经批准的经营范围包括投资管理、实业投资, 商务咨询。

根据《上海隆邸天佟投资管理中心有限合伙协议》的约定(以下简称“合伙协议”), 本合伙企业的普通合伙人是西藏长山兴投资管理有限公司(以下简称“西藏长山兴”), 普通合伙人受全体合伙人委托, 执行本合伙企业的合伙事务, 并且对外代表本合伙企业, 并管理本合伙企业的日常经营。

本合伙企业截至 2016 年 11 月 30 日止的认缴出资总额为人民币 8.90 亿元, 认缴出资总额及实缴资本情况请参见附注六(6)。

本财务报表由普通合伙人于 2016 年 12 月 29 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

本合伙企业按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

本合伙企业截至 2016 年 11 月 30 日短期借款余额为人民币 900,000,000 元, 还款来源为被投资公司的经营现金流包含经营性物业租金收入, 北京华联集团投资控股有限公司承诺对该笔委托贷款还款资金不足部分承担连带补足义务, 因此本合伙企业具有满足日常营运资金的需求以及于到期日偿付有关债务的能力。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三 遵循企业会计准则的声明

本合伙企业 2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本合伙企业 2016 年 11 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间的经营成果和现金流量等有关信息。

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表的实际编制期间为 2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款, 以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

(4) 投资性主体

本合伙企业同时满足下列条件, 属于投资性主体:

- 本合伙企业是以向投资者提供投资管理服务为目的, 从一个或多个投资者处获取资金;
- 本合伙企业的唯一经营目的, 是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报;
- 本合伙企业按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

(5) 金融资产

金融资产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资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本合伙企业对金融资产的持有意图和持有能力。

(a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本合伙企业将股权投资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, 同时根据预计的持有期限分类为非流动资产或流动资产。

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产(续)

(b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起12个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(c) 确认和计量

金融资产于本合伙企业成为金融工具合同的一方时, 按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 取得时发生的相关交易费用计入当期损益; 其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时, 终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量, 但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, 按照成本计量; 应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法, 以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益; 在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益, 计入当期损益。

(d) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外, 本合伙企业于资产负债表日对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。

(6) 借款

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款, 其余借款为长期借款。

财务报表附注

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 收入确认

金融资产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的差额, 计入当期损益。

股利收入一般在被投资公司宣告分派时计入当期损益; 若被投资公司为上市公司, 则于除息日计入当期损益。

利息收入按生息贷款和应收账款的存续期间和实际利率法计算确认。

(8) 合伙企业费用

费用按照权责发生制与实际发生时计入为当期损益。

(9) 重要会计估计和判断

本合伙企业根据历史经验和其他因素, 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判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

(i) 不在活跃市场上交易的金融工具的公允价值

如果一项金融资产不存在活跃市场, 本合伙企业则使用估值方法来确定其公允价值。这些估值方法包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流贴现分析、市盈率定价模型以及其他市场参与者通常采用的估值方法。采用估值方法时, 尽可能最大程度使用市场参数, 减少使用与本合伙企业特定相关的参数。

由于在估值过程中涉及普通合伙人的判断以及需要使用非市场参数, 估值结果一般会与该金融资产存在活跃市场的交易或者处置价格存在差异, 该差异可能对本合伙企业认定期间的财务报表产生重大影响。另外, 虽然本合伙企业认为目前采用的估值方法是合理的, 并且与其他市场参与者通常采用的估值方法一致, 但对同一项金融资产采取不同的估值方法, 或在估值方法中选取不同的参数, 均可能导致金融资产在资产负债表日有不同的估值结果。

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 税项

根据《财政部、国家税务总局关于合伙企业合伙人所得税问题的通知》(财税[2008]159号), 合伙企业以每一个合伙人为纳税义务人, 生产经营所得和其他所得采取“先分后税”的原则。即有限合伙非所得税纳税主体, 合伙人所获分配的资金中, 在投资成本收回之后的收益部分, 如合伙人是自然人, 由合伙企业代扣代缴个人所得税, 合伙人为法人和其他组织的, 自行缴纳企业所得税。本合伙企业无所得税费用。

六 财务报表项目附注

(1) 货币资金

于2016年11月30日, 本合伙企业的货币资金全部为活期银行存款, 存放于招商银行北京分行、招商银行上海分行以及南充市商业银行股份有限公司(以下简称“南充银行”)。

(2) 可供出售金融资产

2016年11月30日

理财产品	25,271,000
	<u>25,271,000</u>

于2016年11月30日, 本合伙企业持有招商银行理财产品“朝招金”产品余额人民币25,271,000元, 该理财产品类型为非保本浮动收益类, 可随时赎回。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	占被投资公司持股 比例%	2016年11月30日			公允价值占 本合伙企业 净资产比 例%
		成本	公允价值		
股权投资					
龙德置地及龙德商管	50%	1,749,159,269	1,749,159,269		205.89%

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(续)

本合伙企业持有龙德置地有限公司(以下简称“龙德置地”) 50%的股权, 龙德置地持有北京龙德商业管理有限公司(以下简称“龙德商管”) 80%的股权, 并与其签订委托经营管理合同, 由龙德商管经营管理龙德广场项目。同时, 本合伙企业直接持有龙德商管 10%的股权, 通过龙德置地间接持有龙德商管 40%的股权, 总计持有龙德商管 50%的股权。

截至 2016 年 11 月 30 日, 本合伙企业投资龙德置地及龙德商管的交易成本金额还未最终确定(参见附注十)。上述投资成本中尚有尾款计人民币 16,976,000 元, 需龙德置地及龙德商管履行与本合伙企业签订的投资权益转让框架协议中约定的条件之后才进行支付。

(4) 短期借款

2016 年 11 月 30 日

委托贷款	900,000,000
	<u>900,000,000</u>

银华财富资本管理(北京)有限公司(以下简称“银华财富”)同意并委托南充银行向本合伙企业发放贷款, 借款金额人民币 900,000,000 元, 到期日为 2017 年 5 月 5 日。两笔借款自发放日起至 2016 年 11 月 5 日利率按年息 8.88%计算, 2016 年 11 月 6 日起至贷款到期日利率按年息 9.92%计算。

委托贷款还款来源为被投资公司的经营现金流包含经营性物业租金收入, 北京华联集团投资控股有限公司承诺对委托贷款还款资金不足部分承担连带补足义务。

(5) 其他应付款

2016 年 11 月 30 日

应付投资款(附注六(3))	16,976,000
应付委托贷款利息	8,321,333
其他	500
	<u>25,297,833</u>

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(6) 缴入资本

截至 2016 年 11 月 30 日止，本合伙企业的合伙人认缴出资额和实缴资本情况如下：

	认缴出资	占比(%)	实缴出资	占比(%)
西藏长山兴	10,000	0.0012%	-	-
普通合伙人小计	10,000	0.0012%	-	-
磐信(上海)投资中心(有限合伙)	445,000,000	49.9994%	445,000,000	50%
北京华联商厦股份有限公司	445,000,000	49.9994%	445,000,000	50%
有限合伙人小计	890,000,000	99.9988%	890,000,000	100%
合计	890,010,000	100.00%	890,000,000	100.00%

(7) 财务费用

	2016 年 1 月 13 日 (合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日 止期间
委托贷款利息支出	40,092,000
手续费	540,906
	<u>40,632,906</u>

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(8) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2016年1月13日 (合伙企业成立日)至 2016年11月30日 止期间
净亏损	(40,429,469)
调整: 投资支付的现金	(1,757,454,269)
利息费用	40,092,000
经营性应付项目的增加	500
经营活动使用的现金流量净额	<u>(1,757,791,238)</u>

(b) 不涉及现金收支的投资和筹资活动

2016年1月13日(合伙企业成立日)至2016年11月30日止期间, 本合伙企业无重大不涉及现金收支的投资和筹资活动。

(c) 现金净变动情况

	2016年1月13日 (合伙企业成立日)至 2016年11月30日 止期间
现金期末余额	438,095
减: 现金期初余额	-
现金净增加额	<u>438,095</u>

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 关联方及其性质

(a) 关联方名称	与本合伙企业的关系
西藏长山兴投资管理有限公司	普通合伙人及管理公司

(2) 关联交易

(a) 定价政策

本合伙企业在正常业务过程中发生的关联交易遵守一般商业条款。关联交易的价格主要参考市场价格经双方协商后确定。

(3) 关联方余额

(a) 应付款项

2016 年 11 月 30 日

西藏长山兴往来款	<u>500</u>
----------	------------

八 金融工具及其风险

本合伙企业的经营活动会面临各种金融风险: 市场风险(包括价格风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。本合伙企业整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性, 力求减少对本合伙企业财务业绩的潜在不利影响。

本合伙企业的主要经营活动是投资活动。本合伙企业对投资项目进行立项可行性分析, 投资事前审批, 事后监控, 期末进行项目分析, 尽量减少对本合伙企业财务报表的不利影响。

(1) 市场风险

(a) 价格风险

价格风险是指本合伙企业所持金融工具的公允价值因为市场价格因素变动而发生波动的风险。

本合伙企业主要投资于中国境内企业, 所面临的价格风险来源于被投资企业自身经营情况或特殊事项的影响, 也可能来源于市场整体波动的影响。

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 金融工具及其风险(续)

(b) 利率风险

本合伙企业的利率风险主要产生于短期借款, 其利率根据协议约定, 自贷款发放日至 2016 年 11 月 5 日为年息 8.88%, 自 2016 年 11 月 6 日至贷款到期日为年息 9.92%。

(2) 信用风险

信用风险一般是指因客户或交易对手未履行合约责任而引致的损失。本合伙企业的信用风险主要包括银行存款。

本合伙企业的银行存款均存放于招商银行和南充银行, 本合伙企业认为其不存在重大信用风险, 不会产生因对方单位违约而导致的重大损失。

(3) 流动性风险

流动性是指资产在不受价值损失的情况下是否具有迅速变现的能力, 资金的流动性影响到本合伙企业偿还到期债务的能力。

本合伙企业的流动负债主要为 9 亿元短期借款, 主要还款来源为被投资公司的经营现金流包含经营性物业租金收入, 北京华联集团投资控股有限公司承诺对该笔委托贷款还款资金不足部分承担连带补足义务, 因此本合伙企业具有满足日常营运资金的需求以及于到期日偿付有关债务的能力。

九 公允价值估计

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要意义的输入值所属的最低层次决定:

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 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: 相关资产或负债的不可观察输入值。

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2016 年 11 月 30 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	2016 年 11 月 30 日			合计
	第一层级	第二层级	第三层级	
金融资产				
可供出售金融资产			25,271,000	25,271,000
以公允价值计量且其变动计				
入当期损益的金融资产	-	- 1,749,159,269	1,749,159,269	
	-	- 1,774,430,269	1,774,430,269	

本合伙企业以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本合伙企业以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本合伙企业采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

上述第三层次资产变动如下：

2016 年 1 月 13 日余额	-
购买	1,774,430,269
公允价值变动	-
2016 年 11 月 30 日余额	1,774,430,269
2016 年 11 月 30 日仍持有的资产计入当期损益	
的未实现利得或损失的变动	
—公允价值变动损益	-

上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)

财务报表附注

2016 年 1 月 13 日(合伙企业成立日)至 2016 年 11 月 30 日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2016 年 11 月 30 日, 本合伙企业以公允价值计量金融资产总金额为人民币 1,774,430,269 元。若该部分金融资产的公允价值上升(下降)5%, 则本合伙企业将增加或减少净资产约人民币 88,721,513 元。

十 或有事项

于 2016 年 11 月 30 日, 本合伙企业投资龙德置地与龙德商管的最终股权转让交易价格还未确定, 根据本合伙企业与股权转让方大连一方集团签订的《项目权益转让框架协议》约定, 交易价款需根据龙德置地及商管的净资产为基础进行计算, 目前双方还在就最终交割价格事项进行确认。