

济南百联商业管理有限公司
审计报告及财务报表
2017 年 1 至 10 月

济南百联商业管理有限公司

审计报告及财务报表

(2017 年 1 月 1 日至 2017 年 10 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	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
三、	财务报表附注	1-22

审计报告

信会师报字[2017]第 ZA23810 号

济南百联商业管理有限公司：

我们审计了后附的济南百联商业管理有限公司（以下简称“济南百联”）财务报表，包括 2017 年 10 月 31 日的资产负债表，2017 年 1 至 10 月的利润表、现金流量表及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济南百联管理层的责任。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。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，济南百联财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了济南百联包括 2017 年 10 月 31 日的财务状况以及 2017 年 1 至 10 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：朱育勤



中国注册会计师：陈蕾



中国·上海

二〇一七年十二月三十一日

济南百联商业管理有限公司
资产负债表
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,273,545.17	
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		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	57,997.12	
存货		
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	270,616.66	
流动资产合计	2,602,158.95	
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		
固定资产	265,288.63	
在建工程	17,143,966.26	
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	309,874,020.37	
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	327,283,275.26	
资产总计	329,885,434.21	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

济南百联商业管理有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
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		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	4,180,711.63	
应付利息		
应付股利		
其他应付款	127,429,713.37	
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	131,610,425.00	
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	131,610,425.00	
所有者权益：		
实收资本	200,000,000.00	
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		
未分配利润	-1,724,990.79	
所有者权益合计	198,275,009.21	
负债和所有者权益总计	329,885,434.21	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

济南百联商业管理有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2017 年 1 至 10 月	2016 年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	1,313,966.96	
销售费用		
管理费用	416,441.63	
财务费用	-6,601.41	
资产减值损失	1,183.61	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,724,990.79	
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,724,990.79	
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,724,990.79	
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净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	-1,724,990.79	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

济南百联商业管理有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2017 年 1 至 10 月	2016 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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,832.21	
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	47,305.71	
支付的各项税费	928,435.33	
支付其他与经营活动有关的现金	197,516.12	
经营活动现金流出小计	1,173,257.16	
经营活动产生的现金流量净额	-1,166,424.95	
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	225,261,557.88	
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	225,261,557.88	
投资活动产生的现金流量净额	-225,261,557.88	
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	
取得借款收到的现金	28,701,528.00	
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	228,701,528.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	228,701,528.00	
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	2,273,545.17	
加: 期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额	2,273,545.17	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

济南百联商业管理有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2017 年 1 至 10 月										
	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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额											
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额											
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-1,724,990.79	198,275,009.21
(一) 综合收益总额										-1,724,990.79	-1,724,990.79
(二) 所有者投入和减少资本	200,000,000.00										200,000,000.00
1. 股东投入的普通股	200,000,000.00										200,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
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											
(六) 其他											
四、本期期末余额	200,000,000.00									-1,724,990.79	198,275,009.21

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

济南百联商业管理有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2016 年度										
	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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额											
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额											
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
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											
(六) 其他											
四、本期期末余额											

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

济南百联商业管理有限公司 财务报表附注

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司的基本情况

济南百联商业管理有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），由百联集团有限公司（以下简称“百联集团”）与济南华昱置业有限公司（以下简称“济南华昱”）于 2016 年 12 月出资组建，注册资本人民币 20,000 万元，并于 2017 年 1 月全部出资到位，其中百联集团出资 3,800 万元，占注册资本 19%，济南华昱出资 16,200 万元，占注册资本 81%。公司统一社会信用代码 91370100MA3CPUWY3T，注册资本人民币 20,000.00 万元，法定代表人董云波。

注册地址：山东省济南市高新区科创路 999 号天马相城 4 区 3 号楼 101 室。

经营范围：商业管理；日用百货、五金产品、针纺织品、建筑装潢材料、办公用品、劳动防护用品、工艺品、家具、仪器仪表、汽车配件、非专控通信设备、电子产品、服装鞋帽、皮革制品、家居用品、体育用品、家用电器、金银饰品、珠宝、预包装食品、图书报刊及电子出版物（不含进口出版物）、音像制品（不含进口出版物）、汽车的销售；卷烟及雪茄烟的零售；商务信息咨询；自由房屋租赁；停车场管理；房地产开发；物业管理；商务服务。

二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，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—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、 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。

四、 重要会计政策及会计估计

（一） 会计年度

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(三) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(四) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工

具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（4）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融

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。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关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。

6、 金融资产（不含应收款项）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。

(五) 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

（1）单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：应收款项单项金额 500 万元以上。

（2）单项金额重大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。

2、 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据：

关联方组合	按纳入合并财务报表合并范围的关联方划分组合
账龄组合	除纳入合并财务报表范围的关联方组合及单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

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）	2%	2%
1—2 年	30%	30%
2—3 年	50%	50%
3 年以上	100%	100%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

组合名称	方法说明
关联方组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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。

(六) 存货

1、 存货的分类

存货分类为开发成本、开发产品。

2、 取得和发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按个别计价法计价

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定

(3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。

(4) 开发用土地的核算方法为：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

3、 存货跌价准备的计提方法

直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(七) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	5	5	19
运输设备	8	5	12

(八) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间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资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部

分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	土地使用权证权利期限	使用寿命
软件	5 年	使用寿命

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本报告期每期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

4、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（十一）长期资产减值

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、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

(十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(十三) 收入

销售商品收入确认和计量原则

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入。

- (1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(十四) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点按照所建造或购买的资产使用年限分期计入

营业外收入；

与收益相关的政府补助确认时点按照补偿相关费用或损失的发生时点计入营业外收入。

3、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

发生既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易或事项时，不确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(十六) 租赁

1、 租入

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2、 租出

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法

进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期，主要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

本报告期，主要会计估计未发生变更。

(三) 前期重大会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期，未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期，未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

六、 税项

本公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。一般纳税人销售自行开发的房地产老项目适用简易计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	注

注：土地增值税按税法规定实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

七、 财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 货币资金

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
银行存款	2,273,545.17	-

截至报告期末，货币资金余额中不存在抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的款项。

（二） 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类 别	2017 年 10 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
纳入关联方组合的其他应收款				
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	59,180.73	100.00	1,183.61	100.00
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	59,180.73	100.00	1,183.61	100.00

类 别	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
纳入关联方组合的其他应收款				
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款				
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				

2、报告期内，无核销的其他应收款。

3、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
借款及内部往来款		
保证金及押金	40,200.00	
员工备付金	18,980.73	
合 计	59,180.73	

(三) 其他流动资产

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
增值税进项留抵税额（注 1）	270,616.66	

注 1：由于本公司处于筹建期无销项税，故增值税进项留抵税额为 270,616.66 元。

(四) 固定资产

项 目	运输设备	办公设备	合 计
1. 账面原值			
（1）2017 年 1 月 1 日			
（2）本期增加金额	234,989.70	43,558.67	278,548.37
—购置	234,989.70	43,558.67	278,548.37
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）2017 年 10 月 31 日	234,989.70	43,558.67	278,548.37
2. 累计折旧			
（1）2017 年 1 月 1 日			
（2）本期增加金额	12,239.05	1,020.69	13,259.74
—计提	12,239.05	1,020.69	13,259.74
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）2017 年 10 月 31 日	12,239.05	1,020.69	13,259.74

项 目	运输设备	办公设备	合 计
3. 减值准备			
(1) 2017 年 1 月 1 日			
(2) 本期增加金额			
— 计提			
(3) 本期减少金额			
— 处置或报废			
(4) 2017 年 10 月 31 日			
4. 账面价值			
(1) 2017 年 10 月 31 日	222,750.65	42,537.98	265,288.63
(2) 2017 年 1 月 1 日			

(五) 在建工程

项 目	2017 年 10 月 31 日			2017 年 1 月 1 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
济南百联奥特莱斯广场	17,143,966.26		17,143,966.26			

(六) 无形资产

项 目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额	315,795,180.00	315,795,180.00
— 购置	315,795,180.00	315,795,180.00
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 期末余额		
2. 累计摊销		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额	5,921,159.63	5,921,159.63
— 计提	5,921,159.63	5,921,159.63
(3) 本期减少金额		
— 处置		

（4）期末余额	309,874,020.37	309,874,020.37
3. 减值准备		
（1）年初余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）期末余额		
4. 账面价值	309,874,020.37	309,874,020.37
（1）期末账面价值	309,874,020.37	309,874,020.37
（2）年初账面价值		

(七) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	2017 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2017 年 10 月 31 日
一、短期薪酬		39,180.51	39,180.51	
二、设定提存计划		6,761.20	6,761.20	
三、辞退福利				
合 计		45,941.71	45,941.71	

2、短期薪酬列示

项 目	2017 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2017 年 10 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		31,073.47	31,073.47	
二、职工福利费		1,680.00	1,680.00	
三、社会保险费		3,395.04	3,395.04	
其中：医疗保险费		2,975.60	2,975.60	
工伤保险费		119.84	119.84	
生育保险费		299.60	299.60	
四、住房公积金		3,032.00	3,032.00	
合 计		39,180.51	39,180.51	

3、设定提存计划列示

项 目	2017 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2017 年 10 月 31 日
一、基本养老保险		6,509.60	6,509.60	
二、失业保险费		251.60	251.60	
合 计		6,761.20	6,761.20	

(八) 应交税费

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
印花税	274,412.30	
耕地占用税	3,795,180.00	
土地使用税	111,119.33	
合 计	4,180,711.63	

(九) 其他应付款

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
关联方往来款（注 1）	127,379,433.87	
工程款	28,588.50	
其他	21,691.00	
合 计	127,429,713.37	

注 1：关联方往来款详见附注十一（三）。

(十) 实收资本

投资者名称	2017 年 10 月 31 日		本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
济南华昱置业有限公司	162,000,000.00	81.00	162,000,000.00			
百联集团有限 公司	38,000,000.00	19.00	38,000,000.00			

(十一) 未分配利润

项 目	2017 年 1 至 10 月	2016 年度
调整前上期末未分配利润		
调整年初未分配利润合计 数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润		
加：本年净利润	-1,724,990.79	
减：提取法定盈余公积		
年末未分配利润	-1,724,990.79	

(十二) 税金及附加

项 目	2017 年 1 至 10 月	2016 年度
车船税	600.00	
土地使用税	888,954.66	
印花税	424,412.30	
合 计	1,313,966.96	

(十三) 管理费用

项 目	2017 年 1 至 10 月	2016 年度
发生额	416,441.63	
其中主要项目：		
租赁费	214,285.71	
低值易耗品摊销	47,153.09	
工资及奖金	31,073.47	
差旅费	35,448.93	
IT 运维费	24,468.00	
业务招待费	22,882.20	

(十四) 财务费用

项 目	2017 年 1 至 10 月	2016 年度
利息支出		
减：利息收入	6,832.21	
手续费	230.80	
合 计	-6,601.41	

(十五) 现金流量表补充资料

补充资料	2017 年 1 至 10 月	2016 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,724,990.79	
加：资产减值准备	1,183.61	
固定资产等折旧	13,259.74	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
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）	-59,180.73	
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	603,303.22	
其 他		

补充资料	2017 年 1 至 10 月	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,166,424.95	
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	2,273,545.17	
减：现金的期初余额		
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	2,273,545.17	

八、或有事项

本报告期，公司无需要披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

本报告期，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项说明

本报告期，本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
济南华昱置业有限公司	济南	房地产	4,000.00	81.00	81.00

(二) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
百联集团有限公司	参股公司

(三) 关联方交易情况（金额单位：人民币元）

1、 采购商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	交易内容	2017 年 1 至 10 月
济南华昱置业有限公司	房屋租赁费	214,285.71

上述交易均以协议价定价

2、 关联方应收应付款项

项 目	关联方	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	济南华昱置业有限公司	86,885,973.21	
其他应付款	百联集团有限公司	40,493,460.66	
合 计		127,379,433.87	

济南百联商业管理有限公司
二〇一七年十二月三十一日