

**恒天嘉信（宁夏）投资中心
（有限合伙）
2018 年度、2019 年 1-6 月
审计报告**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-2
公司及合并资产负债表	1-2
公司及合并利润表	3
公司及合并现金流量表	4
公司及合并合伙人权益变动表	5-6
财务报表附注	7-47

审计报告

致同专字（2019）第 110ZC7178 号

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）全体合伙人：

一、审计意见

我们审计了恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）（以下简称 恒天嘉信）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，2018 年度、2019 年 1-6 月的合并及公司利润表、现金流量表、合伙人权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附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，公允反映了恒天嘉信 2018 年 12 月 31 日、2019 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度、2019 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于恒天嘉信，并履行了职业道德方面的其他责任。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、普通合伙人对财务报表的责任

恒天嘉信普通合伙人恒天嘉盛（宁夏）投资管理有限公司负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，普通合伙人负责评估恒天嘉信的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非普通合伙人计划清算恒天嘉信、终止运营或别无其他现实的选择。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并

不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，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。

（3）评价普通合伙人选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对普通合伙人使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能对恒天嘉信的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致恒天嘉信不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师
梁卫丽

中国注册会计师
赵雷励

中国·北京

二〇一九年十月二十八日

资产负债表

编制单位：恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）

单位：人民币元

项 目	附注	2019年6月30日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五.1	14,135,492.19	1,018,275.93	5,973,551.33	1,039,281.78
交易性金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资					
应收票据			-		-
应收账款	五.2	1,213,848.99	-	448,227.97	-
应收款项融资					
预付款项	五.3	2,362,250.00	2,110,000.01	-	-
其他应收款	五.4	16,217,961.40	15,733,841.44	49,310,259.04	15,189,428.27
其中：应收利息			-		-
应收股利			-		-
存货					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五.5	1,052,114.06	-	1,065,550.03	-
流动资产合计		34,981,666.64	18,862,117.38	56,797,588.37	16,228,710.05
非流动资产：					
债权投资					
可供出售金融资产					
其他债权投资					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资		-	1,023,834,084.65	-	1,023,834,084.65
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五.6	1,208,384,237.15		1,225,975,441.79	
固定资产	五.7	964,329.75	-	802,303.67	-
在建工程	五.8	802,706,471.27	-	713,933,077.86	-
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五.9	163,238,761.40	-	164,495,175.20	-
开发支出					
商誉				-	
长期待摊费用	五.10	21,350,102.61		24,008,157.88	
递延所得税资产	五.11	1,339,020.11	-	788,968.95	-
其他非流动资产	五.12	13,851,272.09		8,056,346.37	
非流动资产合计		2,211,834,194.38	1,023,834,084.65	2,138,059,471.72	1,023,834,084.65
资产总计		2,246,815,861.02	1,042,696,202.03	2,194,857,060.09	1,040,062,794.70

资产负债表（续）

项 目	附注	2019年6月30日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五.13	31,500,000.00	-	-	-
交易性金融负债					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	-	-
应付票据	五.14	62,794,845.23	-	-	-
应付账款	五.15	197,283,404.33	-	220,041,034.63	-
预收款项	五.16	4,084,495.11	-	1,866,762.26	-
应付职工薪酬	五.17	693,182.95	-	578,694.47	-
应交税费	五.18	1,354,242.48	64,040.02	1,389,446.67	48,183.33
其他应付款	五.19	352,476,627.26	104,949,140.82	309,722,477.23	97,150,107.40
其中：应付利息			-	516,849.32	-
应付股利			-	-	-
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五.20	72,723,871.11	23,271,111.11	41,000,000.00	-
其他流动负债			-	-	-
流动负债合计		722,910,668.47	128,284,291.95	574,598,415.26	97,198,290.73
非流动负债：					
长期借款	五.21	583,000,000.00	-	609,000,000.00	-
应付债券					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五.11	93,688,901.37		95,104,854.57	
其他非流动负债	五.22	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00
非流动负债合计		1,376,688,901.37	700,000,000.00	1,404,104,854.57	700,000,000.00
负债合计		2,099,599,569.84	828,284,291.95	1,978,703,269.83	797,198,290.73
实收资本/合伙人出资	五.23	344,000,000.00	344,000,000.00	344,000,000.00	344,000,000.00
资本公积			-	-	-
其他综合收益			-	-	-
未分配利润	五.24	-290,968,031.78	-129,588,089.92	-228,025,766.81	-101,135,496.03
归属于合伙人权益合计		53,031,968.22	214,411,910.08	115,974,233.19	242,864,503.97
少数股东权益		94,184,322.96	-	100,179,557.07	-
所有者权益合计		147,216,291.18	214,411,910.08	216,153,790.26	242,864,503.97
负债和所有者权益总计		2,246,815,861.02	1,042,696,202.03	2,194,857,060.09	1,040,062,794.70

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

编制单位：恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-6月		2018年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五.25	24,307,143.63	-	36,970,857.69	1,065,873.56
减：营业成本	五.25	21,955,037.23	-	41,564,852.22	-
税金及附加	五.26	2,598,350.88	-	5,007,300.67	-
销售费用	五.27	14,049,380.27	-	24,580,420.65	-
管理费用	五.28	4,964,812.81	2,133,459.99	8,763,109.16	4,306,341.10
研发费用			-		-
财务费用	五.29	50,069,801.80	26,847,690.38	89,170,101.70	48,231,057.72
其中：利息费用		45,255,153.41	3,650,491.11	89,206,748.62	3,467,484.44
利息收入		16,851.70	3,689.15	47,745.25	24,400.04
加：其他收益	五.30	570,620.25	-	1,112,609.60	-
投资收益（损失以“-”号填列）	五.31	-	528,556.48	136,078.51	136,078.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五.32	-1,220,556.00			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五.33	-	-	-2,599,912.85	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-69,980,175.11	-28,452,593.89	-133,466,151.45	-51,335,446.75
加：营业外收入	五.34	56,320.29	-	146,468.75	-
减：营业外支出	五.35		-	880,000.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-69,923,854.82	-28,452,593.89	-134,199,682.70	-51,335,446.75
减：所得税费用	五.36	-1,721,092.20	-	-3,481,884.62	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-68,202,762.62	-28,452,593.89	-130,717,798.08	-51,335,446.75
按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-68,202,762.62	-28,452,593.89	-130,717,798.08	-51,335,446.75
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-		-
（二）按所有权归属分类：					
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,995,234.11	-	-12,776,900.31	-
归属于母公司股东的净利润		-62,207,528.51		-117,940,897.77	
五、其他综合收益的税后净额			-		-
六、综合收益总额		-68,202,762.62	-28,452,593.89	-130,717,798.08	-51,335,446.75
归属于母公司股东的综合收益总额		-62,207,528.51	-	-117,940,897.77	-
归属于少数股东的综合收益总额		-5,995,234.11	-	-12,776,900.31	

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

编制单位：恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-6月		2018年度	
		合并	公司	合并	公司
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		24,883,693.15	-	37,926,681.70	-
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五.37	3,734,153.69	3,689.15	2,131,973.34	24,400.04
经营活动现金流入小计		28,617,846.84	3,689.15	40,058,655.04	24,400.04
购买商品、接受劳务支付的现金		1,958,027.31	-	3,829,853.45	-
支付给职工以及为职工支付的现金		6,197,722.95	-	9,298,332.51	-
支付的各项税费		1,950,582.18	-	5,053,421.98	186,917.00
支付其他与经营活动有关的现金	五.37	14,488,054.71	4,244,695.00	34,786,749.73	7,074,691.08
经营活动现金流出小计		24,594,387.15	4,244,695.00	52,968,357.67	7,261,608.08
经营活动产生的现金流量净额		4,023,459.69	-4,241,005.85	-12,909,702.63	-7,237,208.04
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	五.37	-	-	136,078.51	136,078.51
投资活动现金流入小计		-	-	136,078.51	136,078.51
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		44,519,907.98	-	70,990,849.94	-
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		44,519,907.98	-	70,990,849.94	-
投资活动产生的现金流量净额		-44,519,907.98	-	-70,854,771.43	136,078.51
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		31,500,000.00	-	-	-
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	五.37	272,333,009.80	11,220,000.00	336,809,770.85	56,020,000.00
筹资活动现金流入小计		303,833,009.80	11,220,000.00	336,809,770.85	56,020,000.00
偿还债务支付的现金		17,547,240.00	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,614,070.85	-	80,321,597.22	44,800,000.00
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	五.37	226,292,794.32	7,000,000.00	186,170,169.00	11,588,889.00
筹资活动现金流出小计		261,454,105.17	7,000,000.00	266,491,766.22	56,388,889.00
筹资活动产生的现金流量净额		42,378,904.63	4,220,000.00	70,318,004.63	-368,889.00
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		1,882,456.34	-21,005.85	-13,446,469.43	-7,470,018.53
加：期初现金及现金等价物余额		5,973,551.33	1,039,281.78	19,420,020.76	8,509,300.31
六、期末现金及现金等价物余额		7,856,007.67	1,018,275.93	5,973,551.33	1,039,281.78

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：

合并合伙人权益变动表

编制单位：恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）

单位：人民币元

项 目	2019年1-6月					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	合伙人出资 (实收基金)	资本公积	其他综合收益	未分配利润		
一、上年年末余额	344,000,000.00			-228,025,766.81	100,179,557.07	216,153,790.26
加：会计政策变更				-734,736.46		-734,736.46
前期差错更正						
其他						
二、本年年年初余额	344,000,000.00			-228,760,503.27	100,179,557.07	215,419,053.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-62,207,528.51	-5,995,234.11	-68,202,762.62
（一）综合收益总额				-62,207,528.51	-5,995,234.11	-68,202,762.62
（二）所有者投入和减少资本						
1. 合伙人出资						
2. 其他						
（三）利润分配						
1. 对合伙人的分配						
2. 支付优先级合伙人约定收益						
3. 其他						
（四）合伙人权益内部结转						
1. 资本公积转增合伙人出资						
2. 其他						
（五）其他						
四、本年年末余额	344,000,000.00			-290,968,031.78	94,184,322.96	147,216,291.18

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：

合并合伙人权益变动表

编制单位：恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）

单位：人民币元

项 目	2018年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	合伙人出资 (实收基金)	资本公积	其他综合收益	未分配利润		
一、上年年末余额	344,000,000.00			-110,084,869.04	112,956,457.38	346,871,588.34
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	344,000,000.00			-110,084,869.04	112,956,457.38	346,871,588.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-117,940,897.77	-12,776,900.31	-130,717,798.08
（一）综合收益总额				-117,940,897.77	-12,776,900.31	-130,717,798.08
（二）所有者投入和减少资本						
1. 合伙人出资						
2. 其他						
（三）利润分配						
1. 对合伙人的分配						
2. 支付优先级合伙人约定收益						
3. 其他						
（四）合伙人权益内部结转						
1. 资本公积转增合伙人出资						
2. 其他						
（五）其他						
四、本年年末余额	344,000,000.00			-228,025,766.81	100,179,557.07	216,153,790.26

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：

合伙人权益变动表

编制单位：恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）

单位：人民币元

项 目	2019年1-6月				
	合伙人出资 (实收基金)	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	344,000,000.00			-101,135,496.03	242,864,503.97
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	344,000,000.00			-101,135,496.03	242,864,503.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-28,452,593.89	-28,452,593.89
（一）综合收益总额				-28,452,593.89	-28,452,593.89
（二）所有者投入和减少资本					
1. 合伙人出资					
2. 其他					
（三）利润分配					
1. 对合伙人的分配					
2. 支付优先级合伙人约定收益					
3. 其他					
（四）合伙人权益内部结转					
1. 资本公积转增合伙人出资					
2. 其他					
（五）其他					
四、本年年末余额	344,000,000.00			-129,588,089.92	214,411,910.08

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：

合伙人权益变动表

编制单位：恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）

单位：人民币元

项 目	2018年度				
	合伙人出资 (实收基金)	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	344,000,000.00			-49,800,049.28	294,199,950.72
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	344,000,000.00			-49,800,049.28	294,199,950.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-51,335,446.75	-51,335,446.75
（一）综合收益总额				-51,335,446.75	-51,335,446.75
（二）所有者投入和减少资本					
1. 合伙人出资					
2. 其他					
（三）利润分配					
1. 对合伙人的分配					
2. 支付优先级合伙人约定收益					
3. 其他					
（四）合伙人权益内部结转					
1. 资本公积转增合伙人出资					
2. 其他					
（五）其他					
四、本年年末余额	344,000,000.00			-101,135,496.03	242,864,503.97

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：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）（以下简称“本企业”）是经银川市市场监督管理局金凤分局核准，于 2016 年 2 月 1 日注册成立的有限合伙企业，统一社会信用代码：91640106MA75WE3E01。

本企业全体合伙人认缴出资总额为 104,400 万元，截至 2019 年 6 月 30 日，合伙人出资情况如下：

合伙人名称	认缴金额 (万元)	认缴比例%	实缴金额 (万元)	实缴比例%
恒天嘉盛(宁夏)投资管理有限公司 (“恒天嘉盛”)	100.00	0.10	100.00	0.10
银河金汇证券资产管理有限公司 (“银河金汇”)	70,000.00	67.05	70,000.00	67.05
北京中商华通科贸有限公司 (“中商华通”)	24,300.00	23.27	24,300.00	23.27
北京华联商厦股份有限公司 (“华联股份”)	10,000.00	9.58	10,000.00	9.58
合 计	104,400.00	100	104,400.00	100

其中，恒天嘉盛为本企业普通合伙人，银河金汇为优先级有限合伙人，中商华通和华联股份为劣后级有限合伙人。

恒天嘉盛为本企业执行事务合伙人。

本企业位于银川市金凤区阅海湾中央商务区万寿路 142 号 11 层 1105 室，营业执照规定经营范围：项目投资及咨询，股权投资管理，创业投资，商务信息咨询。

2、合并财务报表范围

报告期内，本企业纳入合并范围的公司包括安徽华联购物广场有限公司 (“安徽华联”) 和银川华联购物中心有限公司 (“银川华联”)，合并范围未发生变化。

本企业合并范围详见本附注六、在其他主体中的权益。

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。

本企业报告期内的流动资产小于流动负债，但由于经签订流动性支持协议，中商华通同意为本企业提供流动性支持，本财务报表以持续经营为基础列报。

本企业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、完整地反映了本企业 2018 年 12 月 31 日、2019 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度、2019 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本企业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

本企业的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本企业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，是指本企业持有的期限短、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

本企业发生外币业务，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方的金融资产，并形成其他方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

本企业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。本企业（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

本企业在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本企业将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本企业管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本企业将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本企业管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本企业将其余所有的金融资产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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本企业将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本企业在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本企业如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本企业所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本企业以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本企业对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本企业可能对导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本企业改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本企业按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本企业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、以摊余成本计量的金融负债。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。

以摊余成本计量的金融负债

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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本企业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企业自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本企业自身权益工具，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。如果是前者，该工具是本企业的金融负债；如果是后者，该工具是本企业的权益工具。

（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

本企业以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本企业按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本企业对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本企业按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本企业按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本企业按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本企业假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本企业需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本企业对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本企业始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本企业依据信用风险特征对应收票据、应收账款和租赁应收款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收关联方款项（纳入恒天嘉信合并范围内关联方）
- 应收账款组合 2：应收其他客户

对于划分为组合的应收票据、应收账款，本企业参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本企业依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收关联方款项（纳入恒天嘉信合并范围内关联方）
- 其他应收款组合 2：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本企业通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本企业按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本企业通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本企业考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本企业考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本企业的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本企业以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本企业可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本企业确定金融工具的信用风险已经显著增加。

发生信用减值的金融资产

本企业在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本企业出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本企业在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入

当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本企业在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本企业不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本企业确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本企业收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（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）。

本企业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

当本企业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，同时本企业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。

本企业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，本企业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）是本企业在计量日能够进入的交易市场。本企业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，本企业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，本企业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。

本企业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小层次输入值，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，本企业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、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。本企业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。

本企业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、18。

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。

10、固定资产

（1）固定资产确认条件

本企业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。

本企业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

本企业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，本企业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	2.375--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、18。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本企业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企业。
- ②本企业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企业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本企业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，只有本企业才能使用。

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，本企业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

本企业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。

11、在建工程

本企业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、18。

12、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本企业发生的借款费用，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

本企业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。

13、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本企业将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本企业承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本企业；
- （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。本企业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。

14、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，本企业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，本企业确认收入。

（2）收入确认的具体方法

本企业物业出租及管理收入在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。

15、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。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，是指本企业取得的、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，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本企业对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本企业，贴息冲减借款费用。

16、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。

本企业根据资产、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，本企业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，本企业对于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，本企业对于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。

17、经营租赁与融资租赁

本企业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）本企业作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本企业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，本企业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）本企业作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本企业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。本企业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，本企业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。

18、资产减值

本企业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：

本企业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，本企业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。本企业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，本企业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。

19、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。

本企业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。

（2）离职后福利

本企业离职后福利计划为设定提存计划。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。

本企业设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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。

（3）辞退福利

本企业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：本企业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；本企业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。

20、合伙企业费用

依据有限合伙协议，本企业承担的费用包括：

（1）开办费；即与本合伙企业组建、设立以及募集相关的实际发生费用；开办费用不超过本合伙企业的认缴出资总额的 0.2%；

- （2）普通合伙人的管理费；
- （3）作为本合伙企业常年顾问的会计、审计、律师和其他中介机构费用；
- （4）所有因对已完成或未完成的投资项目的投资、持有、运营、出售而发生的法律、审计、评估及其它第三方费用,以及所有合理的差旅费、接待费；
- （5）财务报表及报告费用，包括制作、印刷和发送成本；
- （6）合伙人会议、风险控制和咨询委员会的会议费用；
- （7）政府部门对本合伙企业，或对本合伙企业的收益或资产，或对本合伙企业的交易或运作收取的税、费及其他费用；
- （8）与本合伙企业事务有关的高管责任或其他保险和赔偿或非常支出；对受偿人士的补偿支出；
- （9）托管费（如有）；
- （10）诉讼费和仲裁费；
- （11）就性质一般而言应被归入本合伙企业日常运营费用之内的其他费用,但不包括应从管理费中支出的管理人运营费用。

21、管理费

本企业应向普通合伙人支付管理费，支付标准为全体有限合伙人已实缴金额之和扣除已还本金之后金额的 1.1%/年。

22、收益分配和亏损分担

根据合伙协议的约定，本企业分配顺序（扣除费用后）为优先级合伙人收益、优先级合伙人本金，流动性提供方的流动性支持资金，劣后级合伙人收益和本金，在有限合伙人收益达到年化 6.4%时，按 20:80 的比例将剩余收益分配给普通合伙人和劣后级合伙人。普通合伙人承担无限连带责任，有限合伙人以出资额为限承担有限责任。

23、重大会计判断和估计

本企业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

本企业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。

24、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

2018 年度：

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本企业 2018 年财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

本企业可对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本企业的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2019 年 1-6 月：

①财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。根据该通知，本企业于 2019 年财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本企业可对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本企业的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、7。

按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益（实际调整金额为-734,736.46 元）。同时，本企业未对比较财务报表数据进行调整。

（2）重要会计估计变更

报告期内，本企业无重要会计估计变更。

四、税项

税种	计税依据	税率%/适用税额
增值税	应税收入	5、6、9、10、11、13、16、17
城市维护建设税	应纳流转税额	7
房产税	房产原值、租金收入	1.2、12
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	15 元/平方米/年
企业所得税	应纳税所得额	0、25

说明：

1、根据财税[2018]32 号《关于调整增值税税率的通知》，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%和 10%，自 2018 年 5 月 1 日起执行。

2、2019 年 3 月 21 日，根据财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%，自 2019 年 4 月 1 日起执行。

3、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，合伙企业非所得税纳税主体，合伙企业的生产经营所得和其他所得，按照国家有关税收规定，由合伙人分别缴纳所得税。本企业无企业所得税费用，子公司安徽华联和银川华联的企业所得税税率为 25%。

五、财务报表项目注释

本财务报表的报告期为 2018 年度、2019 年 1-6 月，附注中期末指 2019 年 6 月 30 日，本期特指 2019 年 1-6 月。

1、货币资金

项目	2019.06.30	2018.12.31
银行存款	7,856,007.67	5,973,551.33
其他货币资金	6,279,484.52	--
合计	14,135,492.19	5,973,551.33

说明：

（1）期末本企业不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（2）期末其他货币资金为票据保证金 6,279,484.52 元。

2、应收账款

（1）应收账款按账龄披露

账 龄	2019.06.30	2018.12.31
1 年以内	1,204,029.98	405,801.98
1-2 年	--	69,684.54
2 至 3 年	69,684.54	--
小 计	1,273,714.52	475,486.52
减：坏账准备	59,865.53	27,258.55
合 计	1,213,848.99	448,227.97

（2）应收账款按款项性质披露

类别	2019.06.30		2018.12.31		账面价值
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提 坏账准备	1,273,714.52	100	59,865.53	4.70	1,213,848.99

按账龄组合计提坏账准备：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
1 年以内	1,204,029.98	0.86	10,354.66	1,193,675.32	按照整个存续期内预期信用损失的金额确认损失准备
2 至 3 年	69,684.54	71.05	49,510.87	20,173.67	
合计	1,273,714.52	4.70	59,865.53	1,213,848.99	

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31
----	------------

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
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	475,486.52	100	27,258.55	5.73	448,227.97
其中：账龄组合	475,486.52	100	27,258.55	5.73	448,227.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	475,486.52	100	27,258.55	5.73	448,227.97

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2018.12.31				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1 年以内	405,801.98	85.34	20,290.10	5.00	385,511.88
1 至 2 年	69,684.54	14.66	6,968.45	10.00	62,716.09
合计	475,486.52	100	27,258.55	5.73	448,227.97

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
2018.12.31	27,258.55
首次执行新金融工具准则的调整金额	-13,601.68
2019.01.01	13,656.87
本期计提	46,208.66
本期转回	--
2019.06.30	59,865.53

（4）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 814,443.89 元，占应收账款期末余额合计数的 63.94%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 7,004.22 元。

3、预付账款

（1）预付款项按账龄披露

账 龄	2019.06.30		2018.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	2,362,250.00	100.00	--	--

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,362,250.00 元，占预付款项期末余额合计数的 100%。

4、其他应收款

项 目	2019.06.30	2018.12.31
其他应收款	16,217,961.40	49,310,259.04

（1）其他应收款按账龄披露

账 龄	2019.06.30	2018.12.31
1 年以内	--	49,060,795.61
1 至 2 年	18,136,482.29	386.68
3 年以上	3,377,694.00	3,377,694.00
小 计	21,514,176.29	52,438,876.29
减：坏账准备	5,296,214.89	3,128,617.25
合 计	16,217,961.40	49,310,259.04

（2）其他应收款按款项性质披露

项目	2019.06.30			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金	3,385,694.00	1,670,518.44	1,715,175.56	3,385,694.00	675,938.8	2,709,755.20
往来款	18,128,482.29	3,625,696.45	14,502,785.84	49,053,182.29	2,452,678.45	46,600,503.84
合 计	21,514,176.29	5,296,214.89	16,217,961.40	52,438,876.29	3,128,617.25	49,310,259.04

（3）坏账准备计提情况

2019 年 6 月 30 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

应收押金和保证金：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
1 至 2 年	8,000.00	24.22	1,937.60	6,062.4	按照未来 12 个月内的预期信用损失的金
3 年以上	3,377,694.00	49.40	1,668,580.84	1,709,113.2	额确认损失准备

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	3,385,694.00	49.34	1,670,518.44	1,715,175.56
----	--------------	-------	--------------	--------------

应收其他款项：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
1 至 2 年	18,128,482.29	20.00	3,625,696.45	14,502,785.84	按照未来 12 个月内的预期信用损失的金额确认损失准备

说明：期末，本企业不存在处于第二阶段及第三阶段的其他应收款。

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	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	52,438,876.29	100	3,128,617.25	5.97	49,310,259.04
其中：账龄组合	52,438,876.29	100	3,128,617.25	5.97	49,310,259.04
关联方组合	--	--	--	--	--
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	52,438,876.29	100	3,128,617.25	5.97	49,310,259.04

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2018.12.31				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1 年以内	49,060,795.61	93.56	2,453,039.78	5.00	46,607,755.83
1 至 2 年	386.68	0.00	38.67	10.00	348.01
3 年以上	3,377,694.00	6.44	675,538.80	20.00	2,702,155.20
合计	52,438,876.29	100	3,128,617.25	5.97	49,310,259.04

（4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
2018.12.31	3,128,617.25
首次执行新金融工具准则的调整金额	993,250.30
2019.01.01	4,121,867.55
本期计提	1,174,347.34

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2019.06.30	5,296,214.89
------------	--------------

（5）按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
中商华通（注）	往来款	18,123,003.36	1至2年	84.24	3,624,600.67
国网宁夏电力公 司银川供电公司	保证金	2,200,000.00	3年以上	10.23	1,086,800.00
合肥市人力资源 和社会保障局	保证金	1,177,694.00	3年以上	5.47	581,780.84
宁夏霖晟源商贸 有限公司	保证金	8,000.00	1-2年	0.04	1,937.60
宁夏辣街麻胡同 餐饮文化传媒管 理有限公司	往来款	5,092.25	1-2年	0.02	1,018.45
合 计		21,513,789.61		100	5,296,137.56

注：安徽华联以此债权办理了有追索权的保理融资业务，保理期限至 2020 年 1 月 24 日。

5、其他流动资产

项 目	2019.06.30	2018.12.31
增值税留抵税额及待抵扣进项税	1,051,214.06	1,064,650.03
预缴所得税	900.00	900.00
合 计	1,052,114.06	1,065,550.03

6、投资性房地产

（1）按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1. 2019.01.01	1,291,619,217.61
2. 本期增加金额	--
3. 本期减少金额	--
4. 2019.06.30	1,291,619,217.61
二、累计折旧和累计摊销	
1. 2019.01.01	65,643,775.82
2. 本期增加金额	17,591,204.64

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 计提或摊销	17,591,204.64
3.本期减少金额	--
4. 2019.06.30	83,234,980.46
三、减值准备	
1. 2019.01.01	--
2.本期增加金额	--
3、本期减少金额	--
4. 2019.06.30	--
四、账面价值	
1. 2019.06.30	1,208,384,237.15
2. 2019.01.01	1,225,975,441.79

说明：

(1) 本公司以投资性房地产为取得长期借款提供抵押担保，详见附注五、39。

(2) 期末投资性房地产未出现减值情形，无需计提减值准备。

7、固定资产

项目	机器设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.2019.01.01	321,599.69	276,530.00	846,211.57	1,444,341.26
2.本期增加金额	21,551.72	225,683.25	31,453.41	278,688.38
其中：购置	21,551.72	225,683.25	31,453.41	278,688.38
3.本期减少金额	--	--	--	--
4.2019.06.30	343,151.41	502,213.25	877,664.98	1,723,029.64
二、累计折旧				
1. 2019.01.01	213,446.59	66,206.80	362,384.20	642,037.59
2.本期增加金额	24,416.70	35,071.26	57,174.34	116,662.30
其中：计提	24,416.70	35,071.26	57,174.34	116,662.30
3.本期减少金额	--	--	--	--
4. 2019.06.30	237,863.29	101,278.06	419,558.54	758,699.89
三、减值准备	--	--	--	--
四、账面价值				
1. 2019.06.30	105,288.12	400,935.19	458,106.44	964,329.75

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2. 2019. 01.01	108,153.10	210,323.20	483,827.37	802,303.67
----------------	------------	------------	------------	------------

说明：期末固定资产未出现减值情形，无需计提减值准备。

8、在建工程

（1）在建工程明细

项目	2019.06.30			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
和平路购物广场项目	802,706,471.27	--	802,706,471.27	713,933,077.86	--	713,933,077.86

（2）在建工程项目变动情况

工程名称	2019.01.01	本期增加	转入 固定 资产	其他 减少	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利 息资本 化率	2019.06.30
和平路购物广场项目	713,933,077.86	88,773,393.41	--	--	24,666,760.91	10,939,836.40	5.91%	802,706,471.27

在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数	工程累计投入占 预算比例%	工程进度	资金来源
和平路购物广场项目	874,569,550.88	59.85	施工中	自筹

说明：

（1）本科目期初、期末余额中包含了本企业购买此资产时的评估增值额，工程累计投入占预算比例为不含评估增值额的账面实际投入额占预算数的比例。

（2）安徽华联以在建工程及土地使用权为取得长期借款提供抵押担保，详见附注五、39。

（3）期末在建工程未出现减值情形，无需计提减值准备。

9、无形资产

项目	土地使用权
一、账面原值	
1. 2019.01.01	202,814,265.80

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	--
4. 2019.06.30	202,814,265.80
二、累计摊销	
1. 2019.01.01	38,319,090.60
2.本期增加金额	1,256,413.80
其中：计提	1,256,413.80
3.本期减少金额	--
4. 2019.06.30	39,575,504.40
三、减值准备	
1. 2019.01.01	--
2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	--
4. 2019.06.30	--
四、账面价值	
1. 2019.06.30	163,238,761.40
2. 2019.01.01	164,495,175.20

说明：

（1）安徽华联以在建工程及土地使用权为取得长期借款提供抵押担保，详见附注五、39。

（2）期末无形资产未出现减值情形，无需计提减值准备。

10、长期待摊费用

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少		2019.06.30
			本期摊销	其他减少	
装修款	24,008,157.88	--	2,658,055.27	--	21,350,102.61

11、递延所得税资产与递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2019.06.30		2018.12.31	
	可抵扣/应纳税	递延所得税	可抵扣/应纳税	递延所得税
	暂时性差异	资产/负债	暂时性差异	资产/负债

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

递延所得税资产：

资产减值准备	5,356,080.44	1,339,020.11	3,155,875.80	788,968.95
--------	--------------	--------------	--------------	------------

递延所得税负债：

非同一控制企业合并资产 评估增值	374,755,605.48	93,688,901.37	380,419,418.28	95,104,854.57
---------------------	----------------	---------------	----------------	---------------

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2019.06.30	2018.12.31
可抵扣亏损	220,535,725.60	186,322,663.10

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019.06.30	2018.12.31
2019 年	1,678,116.26	1,678,116.26
2020 年	63,407,044.29	63,407,044.29
2021 年	19,705,252.65	19,705,252.65
2022 年	48,801,602.09	48,801,602.09
2023 年	52,384,367.12	52,730,647.81
2024 年	34,559,343.19	--
合 计	220,535,725.60	186,322,663.10

12、其他非流动资产

项 目	2019.06.30	2018.12.31
增值税待抵扣进项税	13,851,272.09	8,056,346.37

13、短期借款

项目	2019.06.30	2018.12.31
保理借款	30,000,000.00	--
保理借款利息	1,500,000.00	--
合 计	31,500,000.00	--

说明：期末保理借款系安徽华联办理有追索权的应收账款保理业务取得。

14、应付票据

项目	2019.06.30	2018.12.31
商业承兑汇票	62,794,845.23	--

15、应付账款

项目	2019.06.30	2018.12.31
工程款	197,121,385.13	219,879,015.43
房租	162,019.20	162,019.20
合计	197,283,404.33	220,041,034.63

说明：账龄超过 1 年的重要应付账款：

项目	账龄超过1年的余额	未偿还或未结转的原因
深圳市中鑫建筑装饰工程集团有限公司	80,386,571.32	承建工程未结算
宁夏开元建筑有限公司	24,199,293.63	承建工程未结算
建研（北京）结构工程有限公司	4,000,000.00	承建工程未结算
中信工程项目管理（北京）有限公司	2,338,928.65	项目管理费未结算
合 计	110,924,793.60	

16、预收账款

项 目	2019.06.30	2018.12.31
预收租金	4,084,495.11	1,866,762.26

说明：期末不存在账龄超过 1 年的大额预收款项。

17、应付职工薪酬

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.06.30
短期薪酬	578,694.47	5,668,585.22	5,554,096.74	693,182.95
离职后福利-设定提存计划	--	674,397.95	674,397.95	--
合计	578,694.47	6,342,983.17	6,228,494.69	693,182.95

（1）短期薪酬

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.06.30
工资、奖金、津贴和补贴	487,023.15	4,872,219.53	4,781,929.41	577,313.27
职工福利费	--	145,127.19	145,127.19	--
社会保险费	--	304,777.74	304,777.74	--
其中：1．医疗保险费	--	272,130.45	272,130.45	--
2．工伤保险费	--	8,853.76	8,853.76	--

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3. 生育保险费	--	23,793.53	23793.53	--
住房公积金	--	249,129.56	249,129.56	--
工会经费和职工教育经费	91,671.32	97,331.20	73,132.84	115,869.68
合计	578,694.47	5,668,585.22	5,554,096.74	693,182.95

（2）设定提存计划

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.06.30
离职后福利	--	674,397.95	674,397.95	--
其中：1. 基本养老保险	--	656,001.61	656,001.61	--
2. 失业保险费	--	18,396.34	18,396.34	--
合计	--	674,397.95	674,397.95	--

18、应交税费

税项	2019.06.30	2018.12.31
房产税	947,868.35	1,014,706.28
土地使用税	257,571.20	257,571.20
增值税	97,929.24	48,183.33
城建税	8,430.25	10,988.01
水利基金	5,873.45	2,441.92
个人所得税	5,825.19	8,561.00
教育费附加	3,612.96	4,709.15
地方教育附加	2,408.64	3,139.43
其他税费	24,723.20	39,146.35
合计	1,354,242.48	1,389,446.67

19、其他应付款

项 目	2019.06.30	2018.12.31
应付利息	--	516,849.32
其他应付款	352,476,627.26	309,205,627.91
合 计	352,476,627.26	309,722,477.23

（1）应付利息

项目	2019.06.30	2018.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	--	516,849.32

（2）其他应付款

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.06.30	2018.12.31
关联单位往来款	327,180,317.23	90,150,107.40
外部单位拆借款	--	194,841,258.67
租户保证金	13,443,136.21	10,428,647.28
待付费用（不含关联方）	11,189,139.17	13,366,859.72
代收代付结算卡款	--	53,687.90
其他	664,034.65	365,066.94
合计	352,476,627.26	309,205,627.91

20、一年内到期的非流动负债

项 目	2019.06.30	2018.12.31
一年内到期的长期借款	49,000,000.00	41,000,000.00
应付优先级合伙人利息	23,271,111.11	--
分期付息到期还本的长期借款利息	452,760.00	--
合计	72,723,871.11	41,000,000.00

21、长期借款

项 目	2019.06.30	利率区间	2018.12.31	利率区间
抵押并保证借款	336,000,000.00	基准利率上浮 10%	350,000,000.00	基准利率上浮 10%
抵押并保证借款	296,000,000.00	5.39%	300,000,000.00	5.39%
减：一年内到期的长期借款	49,000,000.00		41,000,000.00	
合 计	583,000,000.00		609,000,000.00	

说明：安徽华联以土地及在建工程为其长期借款提供抵押担保，银川华联以投资性房地产为其长期借款提供抵押担保，同时均由北京华联集团投资控股有限公司（“华联集团”）提供保证担保。

22、其他非流动负债

项 目	2019.06.30	2018.12.31
优先级合伙人出资	700,000,000.00	700,000,000.00

说明：本企业第一期存续期为 3 年，自全体合伙人的实缴出资到账日期（2017 年 5 月 9 日）起计算。经合伙人会议决议，可两次延长第一期存续期，每次为一年。

23、合伙人出资

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

出资者名称	2019.01.01		本期增加	本期减少	2019.06.30	
	金额	比例%			金额	比例%
恒天嘉盛	1,000,000.00	0.29	--	--	1,000,000.00	0.29
中商华通	243,000,000.00	70.64			243,000,000.00	70.64
华联股份	100,000,000.00	29.07	--	--	100,000,000.00	29.07
合计	344,000,000.00	100	--	--	344,000,000.00	100

说明：上述出资不含优先级合伙人出资。

24、未分配利润

项目	2019.06.30	2018.12.31
年初未分配利润	-228,025,766.81	-110,084,869.04
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-734,736.46	--
调整后 期初未分配利润	-228,760,503.27	-110,084,869.04
加：本年净利润	-62,207,528.51	-117,940,897.77
年末未分配利润	-290,968,031.78	-228,025,766.81

说明：年初未分配利润调整系会计政策变更形成。

25、营业收入和营业成本

项 目	2019 年 1-6 月		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,887,325.27	20,411,279.11	30,128,029.30	38,059,044.22
其他业务	4,419,818.36	1,543,758.12	6,842,828.39	3,505,808.00
合 计	24,307,143.63	21,955,037.23	36,970,857.69	41,564,852.22

说明：主营业务均系银川华联的租金及运营管理费收入。

26、税金及附加

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
房产税	2,163,814.48	4,249,208.14
土地使用税	279,083.95	558,162.94
城建税	46,935.04	72,822.04
教育费附加	20,115.01	31,209.45

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

地方教育附加	13,410.00	20,806.29
水利基金	12,231.55	10,480.65
其他	62,760.85	64,611.16
合计	2,598,350.88	5,007,300.67

27、销售费用

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
职工薪酬	4,114,939.76	6,809,316.31
水电费	1,690,238.70	2,426,636.57
保洁费	1,574,396.01	2,877,612.93
广告及业务宣传费	1,460,029.71	3,847,835.42
空调、取暖费	1,369,519.87	2,477,330.97
保安费	912,058.80	1,746,245.48
修理费	846,863.35	1,354,371.50
咨询费	654,889.02	1,025,617.40
物业管理费	652,543.01	850,988.81
业务招待费	215,740.75	350,715.60
保险费	144,205.77	209,874.84
通讯费	104,420.60	145,144.03
折旧费	101,896.38	216,176.96
差旅费	88,220.01	97,759.77
其他	119,418.53	144,794.06
合计	14,049,380.27	24,580,420.65

28、管理费用

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
职工薪酬	2,228,043.41	2,132,713.79
咨询服务费	1,078,459.99	3,694,800.00
管理服务费	1,055,000.00	2,110,000.00
物业管理费	327,793.23	--
业务招待费	179,515.30	599,772.43
差旅费	81,234.96	93,305.48
折旧费	14,765.92	13,051.37

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他	--	119,466.09
合计	4,964,812.81	8,763,109.16

29、财务费用

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
利息支出	56,194,989.81	102,045,429.18
减：利息资本化	10,939,836.40	12,838,680.56
减：利息收入	16,851.70	47,745.25
承担的供应商贴现息、保理服务费	4,825,170.19	-
手续费及其他	6,329.90	11,098.33
合计	50,069,801.80	89,170,101.70

说明：利息支出中，包含计付资金拆借款形成的资金占用费和优先级合伙人出资的固定收益款。

30、其他收益

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
政府补助	570,620.25	1,112,609.60

说明：政府补助的具体信息，详见附注十一、1 政府补助。

31、投资收益

项 目	2019 年 1-6 月	2018 年度
理财产品收益	--	136,078.51

32、信用减值损失

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
应收账款坏账损失	-46,208.66	--
其他应收款坏账损失	-1,174,347.34	--
合计	-1,220,556.00	--

33、资产减值损失

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
坏账损失	--	-2,599,912.85

34、营业外收入

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
违约金收入	29,510.18	108,718.31
罚款	26,810.00	37,320.00
其他	0.11	430.44
合计	56,320.29	146,468.75

35、营业外支出

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
赔偿款	--	880,000.00

36、所得税费用

（1）所得税费用明细

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	--	--
递延所得税费用	-1,721,092.20	-3,481,884.62
合计	-1,721,092.20	-3,481,884.62

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
利润总额	-69,923,854.82	-134,199,682.70
按适用税率计算的所得税费用	-17,480,963.71	-33,549,920.68
某些公司适用不同税率的影响	7,113,148.47	12,833,861.69
不可抵扣的成本、费用和损失	2,211,752.34	3,454,663.62
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	6,434,970.70	13,779,510.75
所得税费用	-1,721,092.20	-3,481,884.62

37、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	2019 年 1-6 月	2018 年度
保证金	3,090,361.45	818,000.00
政府补助	570,620.25	1,112,609.60

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

违约金、罚款收入	56,320.18	146,038.31
利息收入	16,851.70	47,745.25
其他	0.11	7,580.18
合计	3,734,153.69	2,131,973.34

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
付现费用	14,475,554.71	33,868,749.73
赔偿款	--	880,000.00
其他	12,500.00	38,000.00
合计	14,488,054.71	34,786,749.73

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
理财收益	--	136,078.51

（4）收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
资金拆借	272,333,009.80	336,809,770.85

（5）支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
资金拆借	213,013,309.80	174,581,280.00
融资担保服务费	7,000,000.00	11,588,889.00
票据保证金	6,279,484.52	--
合计	226,292,794.32	186,170,169.00

38、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2019 年 1-6 月	2018 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-68,202,762.62	-130,717,798.08
加：资产减值损失	--	2,599,912.85

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

信用减值损失	1,220,556.00	--
固定资产折旧	17,707,866.94	35,541,786.04
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	2,658,055.27	2,548,177.46
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）	50,080,323.60	89,206,748.62
投资损失（收益以“-”号填列）	--	-136,078.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-463,480.98	-736,405.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,415,953.20	-2,831,906.40
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）	-3,112,619.74	-108,565.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,551,474.42	-8,275,573.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,023,459.69	-12,909,702.63

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	7,856,007.67	5,973,551.33
减：现金的期初余额	5,973,551.33	19,420,020.76
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	1,882,456.34	-13,446,469.43

（2）现金及现金等价物的构成

项目	2019.06.30	2018.12.31
一、现金	7,856,007.67	5,973,551.33
其中：库存现金	--	--
可随时用于支付的银行存款	7,856,007.67	5,973,551.33

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	7,856,007.67	5,973,551.33

39、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
货币资金	6,279,484.52	票据保证金
其他应收款	18,123,003.36	用于保理融资
投资性房地产	1,214,284,041.93	用于长期借款抵押
在建工程	802,706,471.27	用于长期借款抵押
无形资产	163,238,761.40	用于长期借款抵押
合计	2,204,631,762.48	

六、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
安徽华联	合肥	合肥	批发和零售业	99.00	--	其他（注）
银川华联	银川	银川	批发和零售业	80.92	--	非同一控制下企业合并

注：本企业收购安徽华联股权时，除持有商业地产并推进建设进程外，安徽华联基本无其他业务，亦尚未开始商业地产招租或出售等经营业务，因此作为不构成业务的资产组。

七、关联方及关联交易

1、本企业的普通合伙人情况

管理人名称	注册地	业务性质	合伙人实缴出资	对本企业实缴出资比例
恒天嘉盛	宁夏	租赁和商务服务业	1,000,000.00	0.29%

报告期内，普通合伙人注册资本情况如下：

2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.06.30
1,000,000.00	--	--	1,000,000.00

2、本企业的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
中商华通	本企业的母公司

3、关联交易情况

（1）关联方资金拆借情况

A、资金拆入

2018 年度：

拆入方	拆出方	本金			2018.12.31	本期利息	借款利率
		2018.01.01	本期增加	本期减少			
恒天嘉信	中商华通	30,630,000.00	56,020,000.00	--	86,650,000.00	3,453,551.78	8%

2019 年 1-6 月：

拆入方	拆出方	本金			2019.06.30	本期利息	借款利率
		2019.01.01	本期增加	本期减少			
银川华联	中商华通	--	221,145,709.80	--	221,145,709.80	1,085,466.61	13%
恒天嘉信	中商华通	86,650,000.00	11,220,000.00	--	97,870,000.00	3,579,033.42	8%

说明：

（1）中商华通为恒天嘉信的流动性提供方，当恒天嘉信资金不足以向管理人恒天嘉盛支付管理费及在恒天嘉信第一期存续期内每年向优先级合伙人银河金汇支付等值于其实缴且尚未退出金额的年化收益 6.4% 的固定收益时，由流动性提供方按照合伙协议约定向恒天嘉信提供足额流动性支持以使恒天嘉信有足额资金覆盖其上述资金支出。

（2）中商华通为恒天嘉信投资项目的正常经营活动提供流动性资金支持，2019 年中商华通与银川华联签订额度为 30,000 万元的借款协议，有效期为 2019 年 6 月 13 日至 2020 年 6 月 12 日。

B、资金拆出

报告期内，中商华通占用安徽华联资金，不计资金占用费。

（2）普通合伙人管理费

根据合伙协议约定，本企业每年向普通合伙人、受托管理人及其他两家服务单位支付的各项费用的总额不超过全体有限合伙人已实缴出资金额扣除已还本金之后金额的 1.1%，恒天嘉盛作为本企业管理人，2018 年度和 2019 年 1-6 月计付其管理费分别为 2,110,000.00 元和 1,055,000.00 元。

（3）优先级合伙人收益

根据协议约定，本企业需按照优先级合伙人尚未获得分配的实缴出资额的 6.40% / 年支付优先级合伙人收益，2018 年度计付银河金汇 44,800,000.00 元，2019 年 1-6 月计提应付银河金汇利息 23,271,111.11 元。

4、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	2019.6.30		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中商华通	18,123,003.36	3,624,600.67	49,047,703.36	2,452,385.17
预付账款	恒天嘉盛	1,055,000.00	--	--	--

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方名称	2019.06.30	2018.12.31
其他应付款	中商华通	327,180,317.23	90,150,107.40

八、或有事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本企业不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、承诺事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本企业不存在应披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截至 2019 年 10 月 28 日，本企业不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

1、政府补助

补助项目	种类	2018 年度计入 损益的金额	2019 年 1-6 月计 入损益的金额	计入损益的 列报项目	与资产相关/与 收益相关
经济发展贡献 企业奖励(注 1)	财政拨款	950,000.00	560,000.00	其他收益	与收益相关
大众消费促进 企业奖励(注 2)	财政拨款	150,000.00	--	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	7,609.60	10,620.25	其他收益	与收益相关
安全生产奖励	财政拨款	5,000.00	--	其他收益	与收益相关
合 计		1,112,609.60	570,620.25		

注 1：根据银川市金凤区委员会《关于表彰 2017 年度经济发展贡献企业及先进个人的决定》（银金党发【2018】5 号）和《关于表彰 2018 年度经济社会发展突出贡献企业先进单位先进个人的决定》，银川华联 2018 年度和 2019 年 1-6 月分别收到银川市财政国库拨付的经济发展贡献企业奖励 95 万元和 56 万元。

注 2：根据银川市商务局银川市财政局《关于对 2018 年上半年大众消费促进暨第二届“银川欢乐购物季”活动参与单位给予奖励的通知》（银商局发【2018】243 号），银川华联在 2018 年度收到银川市财政国库拨付的大众消费促进企业奖励 15 万元。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	2019.06.30	2018.12.31
其他应收款	15,733,841.44	15,189,428.27

（1）其他应收款按账龄披露

账 龄	2019.06.30	2018.12.31
1 年以内	544,413.17	1,097,849.77
1 至 2 年	1,097,849.77	14,091,578.50
2 至 3 年	14,091,578.50	
小 计	15,733,841.44	15,189,428.27

减：坏账准备	--	--
合 计	15,733,841.44	15,189,428.27

（2）其他应收款按款项性质披露

项目	2019.06.30			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联往来	15,733,841.44	-	15,733,841.44	15,189,428.27	--	15,189,428.27

（3）坏账准备计提情况

2019 年 6 月 30 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

应收关联方款项（纳入恒天嘉信合并范围内关联方）

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
关联往来	15,733,841.44	--	--	15,733,841.44	按照未来 12 个月内的预期信用损失的金额确认损失准备

说明：期末，本企业不存在处于第二阶段及第三阶段的其他应收款。

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	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	15,189,428.27	100	--	--	15,189,428.27
其中：账龄组合	--	--	--	--	--
关联方组合	15,189,428.27	100	--	--	15,189,428.27
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	15,189,428.27	100	--	--	15,189,428.27

（4）按欠款方归集的其他应收款期末余额明细情况

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）财务报表附注
2018 年度、2019 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
银川华联	往来款	15,733,841.44	1至3年	100	--

2、长期股权投资

项 目	2019.06.30			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,023,834,084.65	--	1,023,834,084.65	1,023,834,084.65	--	1,023,834,084.65

对子公司投资

被投资单位	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.06.30	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
安徽华联	515,000,000.00	--	--	515,000,000.00	--	--
银川华联	508,834,084.65	--	--	508,834,084.65	--	--
合 计	1,023,834,084.65	--	--	1,023,834,084.65	--	--

恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）

2019 年 10 月 28 日