

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所 财务报表审计报告

报 告 文 号：天衡锡审字[2019]00078号
客 户 名 称：无锡三凤楼商业管理有限公司
报 备 时 间：2019-03-18 16:16:37
签字注册会计师：李菲菲
朱敏杰



05102019030022765687
报告文号：天衡锡审字[2019]00078号

无锡三凤楼商业管理有限公司 财务报表审计报告

事务所名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所
事务所电话：0510-82762298
传 真：0510-82726957
通 讯 地 址：无锡市滨湖区蠡湖大道2018-1-1601
电 子 邮 件：Michellewy681@sohu.com
事务所网址：WWW.JSPXTH.COM

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>



中国 无锡
Wuxi China

天衡会计师事务所
TALENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

Tel: 86 (0510) 82762298
Fax: 86 (0510) 82726957

审 计 报 告

天衡锡审字（2019）00078 号

无锡三凤楼商业管理有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了无锡三凤楼商业管理有限公司（以下简称公司）财务报表，包括2018年12月31日的资产负债表，2018年度的利润表、现金流量表、所有者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，公允反映了公司2018年12月31日的财务状况以及2018年度的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，我们独立于公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督公司财务报告过程。

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) 评价管理层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) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对公司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公司不能持续经营。

(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。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

(此页无正文，为天衡锡审字（2019）00078 号审计报告签章页)

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
无锡分所



2019年2月28日

中国注册会计师
朱敏杰
20200060028

中国注册会计师：

李菲菲
中国注册会计师
李菲菲
320000104867

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：无锡三凤楼商业管理有限公司

单位：人民币元

	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	999,463.84	
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		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款		
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	480.00	
流动资产合计	999,943.84	-
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	194,339,700.00	
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
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	194,339,700.00	-
资产总计	195,339,643.84	-

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：王伟

会计机构负责人：薛明芳



资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：无锡三凤楼商业管理有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	期初余额
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		
应付票据及应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	48,584.90	
其他应付款	5.00	
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	48,589.90	-
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	-	-
负债合计	48,589.90	-
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（股本）	195,339,700.00	
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	-48,646.06	
所有者权益（或股东权益）合计	195,291,053.94	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	195,339,643.84	-

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：王伟

会计机构负责人：薛明芳





利润表

2018年度

编制单位：无锡三凤楼商业管理有限公司

单位：人民币元

项	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	48,834.90	
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用	-188.84	
其中：利息费用		
利息收入	765.84	
资产减值损失		
加：其他收益		
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		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-48,646.06	-
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-48,646.06	-
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-48,646.06	-
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-48,646.06	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）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变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
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	-48,646.0600	-
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：王伟



主管会计工作负责人：王伟



会计机构负责人：薛明芳

现金流量表

2018年度

编制单位：无锡三凤楼商业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	765.84	
经营活动现金流入小计	765.84	-
购买商品、接受劳务支付的现金	480.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	250.00	
支付其他与经营活动有关的现金	572.00	
经营活动现金流出小计	1,302.00	-
经营活动产生的现金流量净额	-536.16	-
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		
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	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,000,000.00	
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	1,000,000.00	-
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	1,000,000.00	-
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	999,463.84	-
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	999,463.84	-

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：王伟

会计机构负责人：薛明芳



所有者权益变动表

2018年度



编制单位：无锡三凤楼商业管理有限公司
 单位：人民币元

	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他	其他							
一、上年期末余额												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额												
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、所有者投入的普通股												
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、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、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												

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：王伟

会计机构负责人：薛明芳



所有者权益变动表 (续)

2018年度

单位: 人民币元

	股本		其他权益工具			资本公积	减: 库存股	上期		未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益	专项储备			盈余公积			
一、上年期末余额											
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额											
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、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额											

编制单位: 无锡三凤楼商业管理有限公司



法定代表人: 王伟



主管会计工作负责人: 王伟



会计机构负责人: 薛明芳

无锡三凤楼商业管理有限公司

2018 年度财务报表附注

一、公司基本情况

无锡三凤楼商业管理有限公司（以下简称本公司）成立于 2018 年 8 月 21 日，由无锡产业发展集团有限公司出资设立的有限责任公司，取得无锡市工商行政管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码：91320200MA1X315N8Q。注册资本：19,533.97 万元人民币，本公司住所：无锡市梁溪区县前西街 168 号，法定代表人：王伟。

本公司的经营范围：企业管理服务；自有房屋租赁及管理；停车场管理；设计、制作、代理、发布国内广告业务；物业管理服务；会议及展览展示服务；市场营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

1、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》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本公司董事会相信本公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2018 年 12 月 31 日止的 2018 年度财务报表。

三、重要会计政策、会计估计

1、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。

2、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、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、应收票据及应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额占应收款项总额的 5%（含 5%）以上的应收账款和其他应收款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，根据其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。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

组合采用账龄分析法计提坏账准备。

本公司坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
6 个月以内	--	--
6 个月至 1 年	--	--
1 年以内	5%	5%
1 至 2 年	6%	6%
2 至 3 年	8%	8%
3 至 4 年	10%	10%
4 至 5 年	10%	10%
5 年以上	100%	100%

(3) 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	单项金额不重大且按照账龄分析法计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。
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。

7、投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

8、资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定采用成本模式计量的投资性房地产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的

无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据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减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

9、职工薪酬

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。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利为设定提存计划，主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

10、收入

（1）销售商品收入

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，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

①在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认让渡资产使用权收入。

11、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；

（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业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。与企业日常活动无关的政府补助，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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益或冲减相关资产的账面价值。递延收益在相关资产使用寿命内按照在资产使用寿命内平均分配方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，

应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

12、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

13、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

2018 年 6 月财政部发布财会〔2018〕15 号《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，针对企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

（2）会计估计变更

报告期，本公司未发生重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售收入	17%、16%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以2018年12月31日为截止日，金额以人民币元为单位)

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
银行存款	999,463.84	
其他货币资金		
合计	999,463.84	

2、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	480.00	
合计	480.00	

3、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额		194,339,700.00		194,339,700.00
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 注册资本投入		194,339,700.00		194,339,700.00

3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额		194,339,700.00	194,339,700.00
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提或摊销			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值		194,339,700.00	194,339,700.00
1. 期末账面价值		194,339,700.00	194,339,700.00
2. 期初账面价值			

4、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
印花税	48,584.90	
合计	48,584.90	

5、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他暂收暂付款	5.00	
合 计	5.00	

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要其他应付款

6、实收资本

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无锡产业发展集团		195,339,700.00		195,339,700.00

有限公司			
合计		195,339,700.00	195,339,700.00

7、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润		--
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--
调整后期初未分配利润		--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-48,646.06	--
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-48,646.06	

8、税金及附加

项目	本期金额	上期发生额
印花税	48,834.90	
合计	48,834.90	

9、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	-765.84	
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	577.00	
合计	-188.84	

10、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的外部单位往来款		
收到的补贴收入		
收到的其他营业外收入		
收到的利息收入	765.84	
合计	765.84	

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的内部单位往来款		
支付的外部单位往来款		
支付的各项费用	572.00	
支付的滞纳金		
合计	572.00	

11、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-48,646.06	
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
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）	-480.00	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	48,589.90	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-536.16	
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	999,463.84	
减：现金的期初余额		
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	999,463.84	

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	999,463.84	
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	999,463.84	
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金及现金等价物余额	999,463.84	
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、关联方及关联方交易

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	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
无锡产业发展集团有限公司	无锡	国有资产营运	472067.095343万元人民币	100.00	100.00

七、承诺及或有事项

截止2018年12月31日，本公司无需披露的重要承诺和或有事项。

八、资产负债表日后非调整事项

截止报告日，本公司无需披露的资产负债表日后非调整事项。

九、其他重要事项

无。



无锡三凤楼商业管理有限公司
2019年2月28日

编号 320200000201711270025



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200086996565A (1/1)

名称 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 无锡市滨湖区蠡湖大道2018-1-1601
负责人 朱敏杰
成立日期 2013年12月30日
营业期限 2013年12月30日至2033年12月29日
经营范围 审查企业会计报表，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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

