

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

## 2016 年半年度报告



2016 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人郑康豪、主管会计工作负责人陈小海及会计机构负责人(会计主管人员)林青辉声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
第二节 公司简介 .....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	17
第六节 股份变动及股东情况 .....	26
第七节 优先股相关情况 .....	30
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	31
第九节 财务报告 .....	32
第十节 备查文件目录 .....	121

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、皇庭国际	指	原深圳市国际企业股份有限公司，现更名为深圳市皇庭国际企业股份有限公司
深国商	指	原深圳市国际企业股份有限公司简称
皇庭投资	指	深圳市皇庭投资管理有限公司
皇庭金融控股	指	深圳市皇庭金融控股有限公司
百利亚太	指	百利亚太投资有限公司
皇庭国际集团	指	皇庭国际集团有限公司
和瑞九鼎	指	苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）
皇庭集团	指	深圳市皇庭集团有限公司
皇庭商业	指	深圳市皇庭商业管理有限公司
皇庭资本	指	深圳前海皇庭资本管理有限公司
融发投资	指	深圳融发投资有限公司
皇庭商业运营	指	深圳市皇庭商业运营有限公司
皇庭融发	指	原深圳市皇庭文化发展有限公司，现更名为深圳市皇庭融发发展有限公司
皇庭不动产	指	深圳市皇庭不动产管理有限公司
同心基金	指	深圳市同心投资基金股份公司
同心小额再贷款	指	深圳市同心小额再贷款有限公司
北京微保	指	北京微保科技有限责任公司
北京王府井管理	指	北京王府井购物中心管理有限责任公司
北京盛立	指	北京盛立商业投资管理有限公司
皇庭广场	指	皇庭国商购物广场
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	皇庭国际、皇庭 B	股票代码	000056、200056
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市皇庭国际企业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	皇庭国际		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Wongtee International Enterprise Co., Ltd.		
公司的法定代表人	郑康豪		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曹剑	吴小霜
联系地址	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼
电话	( 0755 ) 82281888	( 0755 ) 82535565
传真	( 0755 ) 82566573	( 0755 ) 82566573
电子信箱	cj000056@21cn.com	zhaiwu2006@21cn.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元
公司注册地址的邮政编码	518048
公司办公地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼
公司办公地址的邮政编码	518048
公司网址	www.china-ia.com
公司电子信箱	sgs000056@163.com
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2016 年 01 月 16 日 2016 年 02 月 25 日
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 《关于办公地址变更的公告》（公告编

号: 2016-08)、《关于完成注册地址工商变更登记的公告》(公告编号: 2016-22)

## 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、香港《大公报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司半年度报告备置地点	2016 年 1 月因公司办公地址由皇岗商务中心 6 楼变更为 58 楼等场地, 公司半年报备置地点变更为皇岗商务中心 58 楼公司证券部。
临时公告披露的指定网站查询日期 (如有)	2016 年 01 月 16 日

## 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
报告期初注册	2011 年 08 月 25 日	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A	440301501139855	440300192179083	192179083
报告期末注册	2016 年 02 月 23 日	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元	914403001921790834	914403001921790834	914403001921790834
临时公告披露的指定网站查询日期 (如有)	2016 年 02 月 25 日				
临时公告披露的指定网站查询索引 (如有)	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 《关于完成注册地址工商变更登记的公告》(公告编号: 2016-22)				

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	141,687,135.44	170,423,404.60	170,423,404.60	-16.86%
归属于上市公司股东的净利润（元）	50,763,846.44	7,911,479.24	8,678,405.84	484.94%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	49,861,340.84	-3,466,728.84	-10,295,336.44	
经营活动产生的现金流量净额（元）	41,124,608.33	15,871,099.33	15,871,099.33	159.12%
基本每股收益（元/股）	0.09	0.03	0.03	200.00%
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.03	0.03	200.00%
加权平均净资产收益率	1.01%	0.42%	0.31%	0.70%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	9,751,988,113.12	7,995,714,299.09	7,995,714,299.09	21.97%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,050,472,298.47	4,999,708,452.03	4,999,708,452.03	1.02%

注：追溯以前年度数的原因为本期同一控制下企业合并追溯调整。公司于 2015 年 7 月 1 日经中国证监会核准，非公开发行新增股份 308,811,014 股，发行价格 10.03 元/股，该等股份于 2015 年 9 月 9 日在深圳证券交易所上市，其中包括本公司收购本公司实际控制人郑康豪控制的皇庭融发 100% 的股权。上述股权收购事项完成后，皇庭融发成为本公司全资子公司。由于上述事项属同一控制下的企业合并，根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》和《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的相关规定，公司在编制比较会计报表时，对合并财务报表上年同期数进行了追溯调整，不属于会计政策变更和会计差错更正。

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 三、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-953.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	903,458.60	
合计	902,505.60	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2016年是公司转型发展的关键一年，上半年公司围绕2016年年度经营计划有序开展，按照战略转型要求进行业务布局，完善公司产业链。根据公司发展战略，未来公司将以轻资产模式为导向，主要布局以不动产运营为基础的运营服务，以资产管理为核心的金融服务，以儿童主题、娱乐主题及时尚生活方式为特色的内容服务三大业务板块，将公司打造成为“中国领先的不动产综合解决方案提供商，不动产综合服务领域的领导品牌”。

2016年上半年，公司战略转型实施情况如下：

#### 1、不动产管理服务板块：

公司核心商业项目皇庭广场各项经营情况稳定，日常管理逐步规范。报告期内皇庭广场营业收入合计11,581万元，占公司营业收入的81.73%。皇庭广场2016年上半年日均客流量为4.4万人，最高客流再创新高达8.5万人，品牌知名度明显提高。同时，公司以皇庭广场经营为中心，拓展了写字楼物业服务业务，为深圳市皇岗商务中心（除皇庭V酒店外）、岗厦皇庭大厦提供物业服务，实现不动产管理的复制扩张，增加了公司的营业收入。未来公司将积极推动优质不动产管理项目资源储备，进一步拓展公司不动产管理业务规模。

#### 2、金融服务板块：

2016上半年公司在金融领域实现落地布局，进行了部分资产的收购与整合，形成了各项业务间的协同效应：

公司收购同心基金部分股权，整合利用同心基金在基金管理、小额再贷款、创业投资等方面的资源，在做大现有业务的基础上获取更多金融牌照。

同心基金参与发起筹建人寿保险公司事项获得中国保险监督管理委员会批筹文件，批复同意同心基金等11家公司共同发起筹建爱心人寿保险股份有限公司。通过同心基金在金融服务业务的优势与经验，将进一步扩大公司金融服务业务的范围，有助于公司落实发展金融服务业战略规划。

公司下属全资子公司皇庭融发拟与其他公司共同参与发起设立华侨人寿保险股份有限公司，是公司为落实发展金融服务业的战略规划的重要布局，有助于公司加速推进金融服务业务。

公司收购北京微保部分股权及对其增资，有利于整合公司在金融服务领域的资源，共同为客户提供更多的金融服务。

#### 3、内容服务板块：

公司先后与北京王府井管理和北京盛立分别合资成立公司，布局于商业运营的内容投资。合资公司将整合利用合作双方在商业客户、品牌、人才、管理经验等方面的资源，加速推进公司在商业购物中心运营管理行业的发展。

公司拓展了为青青世界主题公园项目提供经营管理服务的项目，且青青世界品牌将无偿给予公司使用。未来公司将利用青青世界现有品牌和团队，在全国主要经济发达城市拓展青青世界儿童及青少年主题公园，儿童主题业态加速构建。

### 二、主营业务分析

#### 概述

报告期内，公司实现营业收入1.42亿元，同比下降16.86%，收入减少原因主要为公司处于战略转型中，专注于不动产运营管理、金融服务业务，2015年9月剥离非主营业务林业业务，本期无林木收入；实现合并报表归属于上市公司股东的净利润0.51亿元，同比增加484.94%。截至2016年6月30日，公司资产总额97.52亿元，同比增加21.97%；归属于上市公司所有者权益50.50亿元，同比增加1.02%。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	141,687,135.44	170,423,404.60	-16.86%	因公司战略转型，2015年剥离林业业务，本期无林木业务收入。
营业成本	40,608,091.29	40,472,780.06	0.33%	
销售费用	3,352,832.60	6,965,414.17	-51.86%	皇庭广场正常运营后，招商推广费有所减少。
管理费用	24,263,265.01	24,839,151.51	-2.32%	
财务费用	61,615,682.16	102,102,885.97	-39.65%	2015年公司完成非公开发行股票，偿还部分贷款，贷款利息减少。
投资收益	41,580,003.00		100.00%	收购同心基金部分股权，按权益法确认投资收益。
经营活动产生的现金流量净额	41,124,608.33	15,871,099.33	159.12%	皇庭广场和不动产管理经营业务步入正轨，现金流改善。
投资活动产生的现金流量净额	-1,547,461,286.60	-1,040,424.00		本期增加对外投资业务所致。
筹资活动产生的现金流量净额	1,593,169,640.77	-12,972,461.19		本期新增中信信托借款所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

本报告期归属于上市公司股东的净利润同比增加4,208.54万元，主要原因如下：

- 1、公司核心资产皇庭广场经营管理稳步发展，本期营业收入与净利润均有稳步提升。
- 2、公司扎实推进战略转型，下属全资子公司皇庭基金收购同心基金部分股权，按权益法确认投资收益4,158万元。
- 3、公司坚持以轻资产模式为导向，积极拓展公司不动产管理业务规模，拓展物业经营管理收入，增加本期利润。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

具体进展情况详见本节概述部分。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业租赁业务	87,052,388.97	6,747,969.32	92.25%	2.01%	32.32%	-1.78%

物业管理业务	54,634,746.47	33,860,121.97	38.02%	73.44%	143.90%	-17.90%
分地区						
华南区	141,687,135.44	40,608,091.29	71.34%	-16.86%	0.33%	-4.91%

## 四、核心竞争力分析

报告期内，公司现有项目运营稳定，战略转型稳步推进，能够为公司提供良好的业绩支撑。目前公司的核心竞争力主要在于：

### 1、商业运营管理优势

公司核心资产皇庭广场自从2013年年底开业至今，各项营运指标逐渐稳定。商业物业运营管理团队趋于成熟，提升了公司运营效率及经营服务能力，有利于实现商业管理项目的快速复制，确保公司经营业绩可持续增长。

### 2、资源优势

经过多年的经营，公司积累了大量来自于商场、会展、写字楼及地产的高净值优质客户资源，与多家国内外知名品牌建立了稳定的合作关系。

此外，参股公司、合作伙伴等拥有的外部协同资源也将为公司带来巨大的商业机会，内外部资源共同打造公司竞争优势。

### 3、管理优势

目前公司建立了成熟的上市公司经营管理及商业物业运营管理团队，聚集了大批素质高、业务能力强、认可公司文化与价值的员工。并且通过引进优秀团队，公司不断吸收新经验、新理念，提升综合竞争力。经过多年的发展，公司形成了有自己特色的、较为完善的经营管理制度、人才管理制度、内部控制制度和信息披露制度，确保了经营管理的规范和人员的稳定，为公司战略转型提供保障。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

#### 1) 收购同心基金部分股权

经本公司第七届董事会2015年第十二次临时会议审议通过《关于授权下属公司深圳市皇庭基金管理有限公司审批对外投资事项的议案》，对本公司下属全资子公司皇庭基金的投资权限进行授权。

截止报告期末对外投资进展：在董事会授权权限内，皇庭基金已陆续完成同心基金股权收购手续，合计持有同心基金25.51%股份。

同心基金主要业务为股权投资基金、投资管理、投资咨询等，注册资本为294,000.00万元。

#### 2) 收购北京微保部分股权及对其增资

经本公司第七届董事会2016年第六次临时会议审议通过《关于下属全资子公司收购北京微保科技有限责任公司部分股权的关联交易的议案》，皇庭基金以人民币600万元收购皇庭资本持有的北京微保10%股权。股权收购完成后，皇庭基金以人民币3,060万元对北京微保公司增资。

截止报告期末对外投资进展：工商变更手续正在办理中。

北京微保主要业务为为保险行业提供综合性支付结算信息平台服务和互联网保险服务，注册资本为人民币555.56万元。

**(2) 持有金融企业股权情况** 适用  不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

**(3) 证券投资情况** 适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

**(4) 持有其他上市公司股权情况的说明** 适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

**2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况****(1) 委托理财情况** 适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

**(2) 衍生品投资情况** 适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**(3) 委托贷款情况** 适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

**3、募集资金使用情况** 适用  不适用**(1) 募集资金总体使用情况** 适用  不适用

单位：万元

募集资金总额	197,805.13
报告期投入募集资金总额	0
已累计投入募集资金总额	197,805.13

报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
募集资金总体使用情况说明	
<p>经中国证监会证监许可[2015]1479 文核准，本公司向特定投资者非公开发行股票 308,811,014 股，共募集资金人民币 3,097,374,470.42 元，扣除股权认购 1,097,374,496.66 元及各项发行费用 21,948,669.78 元，募集资金净额为 1,978,051,303.98 元。上述募集的资金情况业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）以“信会师报字[2015]第 310693 号”《验资报告》验证确认。</p> <p>本次募集资金净额中约 17 亿元用于偿还公司前期借款，其余募集资金全部用于补充公司流动资金。截止 2016 年 6 月 30 日，本次募集资金余额为 1,078.84 元。</p>	

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
补充流动资金	否	27,104.69	27,104.69	0	27,104.69	100.00%		0	是	否
偿还借款	否	170,700.44	170,700.44	0	170,700.44	100.00%		0	是	否
承诺投资项目小计	--	197,805.13	197,805.13	0	197,805.13	--	--	0	--	--
超募资金投向										
-	否									
合计	--	197,805.13	197,805.13	0	197,805.13	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									

募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2015 年 12 月 31 日，本次募集资金余额为 0.81 元。2016 年 3 月 21 日结息 1,078.03 元，截止 2016 年 6 月 30 日，本次募集资金余额为 1,078.84 元，以活期方式存于专户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

### (4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
非公开发行股票募集资金	2016 年 04 月 16 日	《公司董事会关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》（公告编号：2016-30）

## 4、主要子公司、参股公司分析

适用  不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳融发投资有限公司	子公司	物业出租经营	物业出租经营	USD5,000,000.00	7,280,245,325.38	2,620,994,677.61	87,052,388.97	8,665,254.33	9,543,710.98
深圳国商	子公司	物业管理	物业管理	7,000,000.0	33,989,079.	15,262,486.	51,520,918.	13,532,92	13,557,019.9

物业管理 有限公司				0	97	53	56	3.28	4
深圳市皇 庭基金管 理有限公 司	子公司	投资管理	投资管理、 资产管理、 股权投资 基金	10,000,000.00	1,113,390,618.55	41,510,174.55	0.00	41,510,174.55	41,510,174.55
深圳市同 心投资基 金股份公 司	参股公司	股权投资 基金	股权投资 基金、小额 再贷款	2,940,000.00	2,326,897,869.03	1,880,554,532.73	410,053,331.14	141,556,282.60	136,673,065.63

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

适用  不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

## 六、对 2016 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用  不适用

公司于2016年6月28日召开的2015年度股东大会审议通过《2015年度利润分配预案》，以公司现有总股本573,892,434股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增10股。公司已于2016年7月2日披露《二〇一五年度资本公积金转增股本实施公告》，A股本次所转股于2016年7月8日直接记入股东A股证券账户，B股本次所转股于2016年7月12日直接记入股东B股证券账户。本次转增后，公司总股本由573,892,434股增至1,147,784,868股。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是

独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

## 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2016年01月28日	公司会议室	实地调研	机构	1、安信证券股份有限公司 2、国信证券股份有限公司 3、中天证券有限责任公司	了解公司经营情况和项目
2016年02月23日	皇庭广场	实地调研	机构	1、上海弈慧投资管理有限公司 2、中科院金融控股集团有限公司 3、招商证券股份有限公司 4、深圳长晟集团控股有限公司 5、农银汇理基金管理有限公司 6、上投摩根基金管理有限公司 7、汇丰晋信基金管理有限公司 8、红塔红土基金管理有限公司 9、国泰君安证券股份有限公司 10、华夏基金管理有限公司	了解公司经营情况和项目



				<p>11、深圳市明曜投资管理有限公司</p> <p>12、北京市星石投资管理有限公司</p> <p>13、福建华森投资有限公司</p> <p>14、招商基金管理有限公司</p> <p>15、汇添富基金管理股份有限公司</p> <p>16、新亚家族办公室</p>	
--	--	--	--	---	--

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项，未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼的涉案总金额为 18,121.30 万元，预计负债 5,133.60 万元。

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
雅尔德投资顾问(深圳)有限公司	以人民币41,040万元收购同心基金	41,040	所涉及的25.51%股份已全部过户。	公司整合利用同心基金在基金管理、小	参股公司为上市公司贡献的投资收益	81.91%	否	不适用	2016年01月22日、2016年04月16日	《关于下属全资公司收购股权的公告》

等 19 家公司	25.51% 股份, 并承担转让股份中尚未实缴出资股份的全部出资义务。			额再贷款、创业投资等方面的资源, 加速推进公司在金融领域的布局。	为 4,158 万元。					(公告编号: 2016-16)、2015 年年度报告
深圳前海皇庭资本管理有限公司	以人民币 600 万元收购北京微保 10% 股权。收购完成后, 公司另行对北京微保增资。	600	工商变更手续正在办理中。	主要是为落实公司发展战略, 加大在发展金融服务业务的战略布局, 有助于推动各项业务的协同发展。	-	0.00%	是	皇庭资本系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司	2016 年 06 月 17 日	《关于下属全资子公司收购北京微保科技有限责任公司部分股权的关联交易并增资的公告》(公告编号: 2016-37)

## 2、出售资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售资产。

## 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、其他关联交易

适用  不适用

### (1) 2016年1月16日披露了《关联交易公告（一）》

本公司经董事会审议通过，本公司下属全资子公司深圳国商物业管理有限公司分别与本公司实际控制人郑康豪先生控制的皇庭商业及深圳市皇庭房地产开发有限公司签订《物业服务合同》，对深圳市皇岗商务中心（除皇庭V酒店外）、岗厦皇庭大厦提供物业服务。

### (2) 2016年1月16日披露了《关联交易公告（二）》

2016年1月因公司办公地址由皇岗商务中心6楼变更为58楼等场地，本公司经董事会审议通过，与本公司实际控制人郑康豪先生控制的皇庭商业重签《房屋租赁合同》，租赁期不超过2年。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关联交易公告（一）》（公告编号：2016-05）	2016年01月16日	巨潮资讯网
《关联交易公告（二）》（公告编号：2016-06）	2016年01月16日	巨潮资讯网

## 八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 九、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、担保情况

适用  不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
融发投资按揭担 保	2005 年 04 月 23 日	246.1	1999 年 12 月 01 日	246.1	一般保证	直至贷款业 主还款完毕	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计 (A1)			0	报告期内对外担保实际发生 额合计 (A2)				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计 (A3)			246.1	报告期末实际对外担保余额 合计 (A4)				246.1
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
融发投资	2016 年 01 月 19 日	300,000	2016 年 03 月 30 日	300,000	连带责任保 证;质押	五年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			300,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				300,000

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		300,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		300,000		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
-								
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		300,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		300,000		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		300,246.1		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		300,246.1		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				59.45%				
其中:								
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				47,722.49				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				47,722.49				

采用复合方式担保的具体情况说明

融发投资 30 亿贷款由融发投资以皇庭广场 (房产证号: 深房地字第 3000627642 号) 提供抵押保证, 由融发投资以其享有的与应收账款相关的所有权利或利益提供应收账款质押担保, 由本公司及本公司下属公司 POWERLAND HOLDINGS LIMITED 以合计持有融发投资的 100% 的股权提供股权质押担保, 由本公司、皇庭集团、皇庭投资、郑康豪提供连带责任保证担保。

(1) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

适用  不适用

合同订立公司 方名称	合同订立对方 名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产 的账面 价值 (万 元) (如 有)	合同涉及资产 的评估 价值 (万 元) (如 有)	评估机 构名称 (如有)	评估基 准日 (如 有)	定价原 则	交易价 格 (万 元)	是否关 联交易	关联关 系	截至报 告期末 的执行 情况
深圳融 发投资 有限公 司	中信信 托有限 责任公 司	人民币 30 亿元 贷款	2016 年 03 月 30 日	-	-	不适用	-	-	300,000	否	不适用	本次申 请的信 托贷款 已全部 发放完 毕。

## 4、其他重大交易

□ 适用 √ 不适用

## 十、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市皇庭投资管理有限公司	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内，不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份，亦不委托他人管理本公司认购的上述股份，也不由深国商回购本公司认购的上述股份。	2015年09月09日	36个月	严格履行中
	深圳市皇庭金融控股有限公司	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内，不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份，亦不委托他人管理本公司认购的上述股份，也不由深国商回购本公司认购的上述股份。	2015年09月09日	36个月	严格履行中

	苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内,不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份,亦不委托他人管理本公司认购的上述股份,也不由深国商回购本公司认购的上述股份。	2015年09月09日	36个月	严格履行中
	霍孝谦	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内,不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份,亦不委托他人管理本人认购的上述股份,也不由深国商回购本人认购的上述股份。	2015年09月09日	36个月	严格履行中
	陈巧玲	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内,不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份,亦不委托他人管理本人认购的上述股份,也不由深国商回购	2015年09月09日	36个月	严格履行中



		本人认购的上述股份。			
其他对公司中小股东所作承诺	郑康豪	自公告之日起六个月内，根据中国证监会和深圳证券交易所的有关规定，拟通过深圳证券交易所证券交易系统、大宗交易等方式在二级市场增持本公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份（按公告日公司总股份计算）的 1%，并承诺在本次增持期间及增持完成后的六个月内不转让本次所增持的公司股份。	2015 年 07 月 10 日	6 个月	履行完成
	郑康豪及其控股的企业	承诺本人及其控股公司百利亚太、皇庭投资、皇庭国际集团自本公告发布之日起未来六个月内不减持所持有的本公司股票。	2015 年 07 月 10 日	6 个月	履行完成
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	无				

### 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、违法违规退市风险揭示

适用  不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

## 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十五、公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	309,219,531	53.88%						309,219,531	53.88%
1、其他内资持股	309,219,531	53.88%						309,219,531	53.88%
其中：境内法人持股	288,870,836	50.34%						288,870,836	50.34%
境内自然人持股	20,348,695	3.54%						20,348,695	3.54%
二、无限售条件股份	264,672,903	46.12%						264,672,903	46.12%
1、人民币普通股	143,055,590	24.93%						143,055,590	24.93%
2、境内上市的外资股	121,617,313	21.19%						121,617,313	21.19%
三、股份总数	573,892,434	100.00%						573,892,434	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

### 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	18,995	报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）	0
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况			
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 报告期内 持有有限售 持有无限售 质押或冻结情况

			有的普通股 数量	增减变动 情况	条件的普通 股数量	条件的普通 股数量	股份状态	数量
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	21.49%	123,334,266		109,409,222	13,925,044	质押	73,570,000
深圳市皇庭金融控股有限公司	境内非国有法人	20.85%	119,641,076		119,641,076		质押	119,641,076
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	10.42%	59,820,538		59,820,538		质押	48,800,000
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.33%	36,317,030			36,317,030		
鍾志強	境外自然人	1.88%	10,788,425			10,788,425	质押	9,855,594
陈巧玲	境内自然人	1.74%	9,970,089		9,970,089			
霍孝谦	境内自然人	1.74%	9,970,089		9,970,089			
中铁宝盈资产—广发银行—中铁宝盈—广泰进取 1 号资产管理计划	其他	1.52%	8,699,352	8,699,352		8,699,352		
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.48%	8,495,440			8,495,440		
华润深国投信托有限公司—和阳常青集合资金信托计划	其他	1.46%	8,350,149	8,350,149		8,350,149		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况(如有)(参见注 3)	皇庭金融控股、和瑞九鼎因参与公司非公开发行 A 股股票成为公司前 10 名普通股股东,其认购的股份自 2015 年 9 月 9 日上市之日起 36 个月内不得转让。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭金融控股、皇庭国际集团为一致行动人,截止 2016 年 6 月 30 日,合计持有公司 286,305,811 股股份,占公司总股本的 49.89%。除此之外,上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
百利亚太投资有限公司	36,317,030	境内上市外资股	36,317,030					

深圳市皇庭投资管理有限公司	13,925,044	人民币普通股	13,925,044
鍾志強	10,788,425	境内上市外资股	10,788,425
中铁宝盈资产—广发银行—中铁宝盈—广泰进取 1 号资产管理计划	8,699,352	人民币普通股	8,699,352
BOCI SECURITIES LIMITED	8,495,440	境内上市外资股	8,495,440
华润深国投信托有限公司—和阳常青集合资金信托计划	8,350,149	人民币普通股	8,350,149
中铁宝盈资产—浦发银行—中铁宝盈—宝鑫 77 号特定客户资产管理计划	7,173,479	人民币普通股	7,173,479
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	6,461,985	人民币普通股	6,461,985
皇庭国际集团有限公司	6,327,626	境内上市外资股	6,327,626
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 24 号资产管理计划	6,086,806	人民币普通股	6,086,806
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭金融控股、皇庭国际集团为一致行动人，截止 2016 年 6 月 30 日，合计持有公司 286,305,811 股股份，占公司总股本的 49.89%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

股东名称/一致	计划增持股份数	计划增持股份比	实际增持股份数	实际增持股份比	股份增持计划初	股份增持计划实
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

行动人姓名	量	例	量	例	次披露日期	施结束披露日期
皇庭国际集团有限公司			515,000	0.09%	2015年07月10日	2016年04月16日

## 其他情况说明

公司于2015年7月10日披露了《关于维护资本市场稳定措施的公告》，公司实际控制人郑康豪或其控股的企业承诺自公告之日起六个月内，根据中国证监会和深交所的有关规定，拟通过深交所证券交易系统、大宗交易等方式在二级市场增持本公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份（按公告日公司总股份计算）的1%，并承诺在本次增持期间及增持完成后的六个月内不转让本次所增持的公司股份。

本报告期内，皇庭国际集团增持515,000股，增持股数占总股本的0.09%。承诺期内，公司实际控制人郑康豪及其控股的公司累计增持1,925,900股，增持股数占总股本的0.34%，增持计划已完成。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2015 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
谢汝煊	独立董事	离任	2016 年 06 月 28 日	因个人原因辞职。
刘晓红	监事会主席	离任	2016 年 01 月 05 日	刘晓红女士于 2015 年 12 月 17 日因个人原因辞职，但因刘晓红女士的辞职将导致公司监事会人数低于法定最低人数，其离职于 2016 年 1 月 5 日生效。
张心亮	监事	离任	2016 年 01 月 05 日	张心亮先生于 2015 年 12 月 17 日因个人原因辞职，但因张心亮先生的辞职将导致公司监事会人数低于法定最低人数，其离职于 2016 年 1 月 5 日生效。
唐若民	董事	被选举	2016 年 01 月 05 日	
林青辉	董事	被选举	2016 年 01 月 05 日	
刘晓红	董事	被选举	2016 年 01 月 05 日	
钱鹏飞	董事	被选举	2016 年 02 月 03 日	
王培	独立董事	被选举	2016 年 06 月 28 日	
刘海波	监事	被选举	2016 年 01 月 05 日	
龙光明	监事	被选举	2016 年 01 月 05 日	
张崇华	监事	被选举	2016 年 02 月 02 日	
马畅	监事	被选举	2016 年 02 月 03 日	



## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2016 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	276,566,806.67	109,727,160.57
结算备付金		
拆出资金		
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	54,989,472.67	48,399,184.68
预付款项	476,412,197.01	400,707.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	36,817,162.03	35,164,774.77
买入返售金融资产		
存货	667,967.61	763,928.54

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		2,329,879.78
流动资产合计	845,453,605.99	196,785,635.40
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	30,000,000.00	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,113,380,003.00	
投资性房地产	7,656,100,540.00	7,656,100,540.00
固定资产	55,327,754.64	57,318,203.91
在建工程	456,000.00	456,000.00
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	2,057,433.27	1,536,871.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	45,911,655.06	48,535,926.68
递延所得税资产	3,301,121.16	3,301,121.16
其他非流动资产		31,680,000.00
非流动资产合计	8,906,534,507.13	7,798,928,663.69
资产总计	9,751,988,113.12	7,995,714,299.09
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	84,088,957.91	111,951,995.43
预收款项	10,619,762.80	13,353,701.13
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,259,229.23	11,749,514.62
应交税费	1,393,486.45	18,694,142.00
应付利息	6,141,666.67	2,558,130.85
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	138,370,389.98	230,056,041.42
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		36,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	251,001,194.40	429,491,226.81
非流动负债：		
长期借款	3,000,000,000.00	1,116,000,000.00
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		
专项应付款		
预计负债	51,335,980.78	51,335,980.78
递延收益		
递延所得税负债	1,399,178,639.47	1,399,178,639.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,450,514,620.25	2,566,514,620.25
负债合计	4,701,515,814.65	2,996,005,847.06
所有者权益：		
股本	573,892,434.00	573,892,434.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,349,020,380.54	2,349,020,380.54
减：库存股		
其他综合收益	-10,272.07	-10,272.07
专项储备		
盈余公积	125,929,834.48	125,929,834.48
一般风险准备		
未分配利润	2,001,639,921.52	1,950,876,075.08
归属于母公司所有者权益合计	5,050,472,298.47	4,999,708,452.03
少数股东权益		
所有者权益合计	5,050,472,298.47	4,999,708,452.03
负债和所有者权益总计	9,751,988,113.12	7,995,714,299.09

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	101,616,338.45	49,859,861.83
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	59,287.81	58,332.06
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,188,704,727.09	2,220,553,024.69
存货		559.40
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		
流动资产合计	2,290,380,353.35	2,270,471,777.98

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	955,957,870.32	955,957,870.32
投资性房地产	8,448,640.00	8,448,640.00
固定资产	5,564,593.76	5,869,663.98
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	241,500.17	214,133.48
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		31,680,000.00
非流动资产合计	970,212,604.25	1,002,170,307.78
资产总计	3,260,592,957.60	3,272,642,085.76
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	40,000.00	40,000.00
应付职工薪酬	1,413,574.69	3,209,222.43
应交税费	163,193.15	11,975,991.94
应付利息		
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	12,942,703.96	3,299,423.41
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	19,687,173.16	23,652,339.14
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		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,644,356.01	2,644,356.01
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,644,356.01	2,644,356.01
负债合计	22,331,529.17	26,296,695.15
所有者权益：		
股本	573,892,434.00	573,892,434.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,746,080,351.03	2,746,080,351.03
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	96,841,026.39	96,841,026.39
未分配利润	-178,552,382.99	-170,468,420.81
所有者权益合计	3,238,261,428.43	3,246,345,390.61
负债和所有者权益总计	3,260,592,957.60	3,272,642,085.76

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业总收入	141,687,135.44	170,423,404.60
其中：营业收入	141,687,135.44	170,423,404.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	133,112,698.23	180,718,741.04
其中：营业成本	40,608,091.29	40,472,780.06
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	3,272,827.17	6,342,536.89
销售费用	3,352,832.60	6,965,414.17
管理费用	24,263,265.01	24,839,151.51
财务费用	61,615,682.16	102,102,885.97
资产减值损失		-4,027.56
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）	41,580,003.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	50,154,440.21	-10,295,336.44
加：营业外收入	926,290.99	20,769,998.61
其中：非流动资产处置利得	80.00	
减：营业外支出	23,785.39	1,796,256.33
其中：非流动资产处置损失	1,033.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	51,056,945.81	8,678,405.84
减：所得税费用	293,099.37	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	50,763,846.44	8,678,405.84
归属于母公司所有者的净利润	50,763,846.44	8,678,405.84

少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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或净资产的变动		
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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	50,763,846.44	8,678,405.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	50,763,846.44	8,678,405.84
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.09	0.03
（二）稀释每股收益	0.09	0.03

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉



## 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	32,100.00	19,000.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	8,387,906.25	5,752,406.60
财务费用	-268,842.45	-7,389,690.88
资产减值损失		
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）	3,000.00	
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）	-8,083,963.80	1,656,284.28
加：营业外收入	1.62	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		16,720.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-8,083,962.18	1,639,564.28
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,083,962.18	1,639,564.28
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或净资产的变动		
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	-8,083,962.18	1,639,564.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.01	0.00
（二）稀释每股收益	-0.01	0.00

## 5、合并现金流量表

单位：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	133,645,699.66	126,850,936.23
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	130,637,302.39	91,956,956.12
经营活动现金流入小计	264,283,002.05	218,807,892.35

购买商品、接受劳务支付的现金	50,948,362.90	72,621,157.70
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	38,454,627.41	34,638,039.87
支付的各项税费	10,340,699.57	5,816,872.41
支付其他与经营活动有关的现金	123,414,703.84	89,860,723.04
经营活动现金流出小计	223,158,393.72	202,936,793.02
经营活动产生的现金流量净额	41,124,608.33	15,871,099.33
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	3,000.00	40,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	80.00	
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	3,080.00	40,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	664,366.60	1,080,424.00
投资支付的现金	1,546,800,000.00	
质押贷款净增加额		
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	1,547,464,366.60	1,080,424.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,547,461,286.60	-1,040,424.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,050,000,000.00	728,590,333.32

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,050,000,000.00	738,590,333.32
偿还债务支付的现金	1,326,258,000.00	639,143,083.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,572,359.23	104,441,711.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	80,000,000.00	7,978,000.00
筹资活动现金流出小计	1,456,830,359.23	751,562,794.51
筹资活动产生的现金流量净额	1,593,169,640.77	-12,972,461.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7.09	334.14
五、现金及现金等价物净增加额	86,832,969.59	1,858,548.28
加：期初现金及现金等价物余额	105,350,788.38	13,073,670.91
六、期末现金及现金等价物余额	192,183,757.97	14,932,219.19

## 6、母公司现金流量表

单位：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		46,700.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,027,217,071.05	18,497,549.02
经营活动现金流入小计	2,027,217,071.05	18,544,249.02
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	7,275,031.96	9,118,100.64
支付的各项税费	132,822.72	20,193.40
支付其他与经营活动有关的现金	1,967,929,099.75	9,077,727.38
经营活动现金流出小计	1,975,336,954.43	18,216,021.42
经营活动产生的现金流量净额	51,880,116.62	328,227.60
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	3,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长		40,000.00

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	3,000.00	40,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	126,640.00	16,350.00
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	126,640.00	16,350.00
投资活动产生的现金流量净额	-123,640.00	23,650.00
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
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		200,000.00
筹资活动现金流出小计		200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-200,000.00
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	51,756,476.62	151,877.60
加：期初现金及现金等价物余额	49,859,861.83	105,639.14
六、期末现金及现金等价物余额	101,616,338.45	257,516.74

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	573,892,434.00				2,349,020,380.54		-10,272.07		125,929,834.48		1,950,876,075.08		4,999,708,452.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	573,892,434.00				2,349,020,380.54		-10,272.07		125,929,834.48		1,950,876,075.08		4,999,708,452.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											50,763,846.44		50,763,846.44
（一）综合收益总额											50,763,846.44		50,763,846.44
（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. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 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	573,892,434.00				2,349,020,380.54		-10,272.07		125,929,834.48		2,001,639,921.52		5,050,472,298.47

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	265,081,420.00				530,307,897.00		-2,478,160.13		125,929,834.48		1,912,531,039.88		2,831,372,031.23
加：会计政策变更													

前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	265,081,420.00			530,307,897.00		-2,478,160.13		125,929,834.48		1,912,531,039.88		2,831,372,031.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	308,811,014.00			1,818,712,483.54		2,467,888.06				38,345,035.20		2,168,336,420.80
（一）综合收益总额						-9,992.70				38,345,035.20		38,335,042.50
（二）所有者投入和减少资本	308,811,014.00			2,736,251,516.52								3,045,062,530.52
1. 股东投入的普通股	308,811,014.00			2,721,199,520.04								3,030,010,534.04
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				15,051,996.48								15,051,996.48
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 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				-917,539,032.98		2,477,880.76						-915,061,152.22
四、本期期末余额	573,892,434.00			2,349,020,380.54		-10,272.07		125,929,834.48		1,950,876,075.08		4,999,708,452.03

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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							
一、上年期末余额	573,892,434.00				2,746,080,351.03				96,841,026.39	-170,468,420.81	3,246,345,390.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	573,892,434.00				2,746,080,351.03				96,841,026.39	-170,468,420.81	3,246,345,390.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-8,083,962.18	-8,083,962.18
（一）综合收益总额										-8,083,962.18	-8,083,962.18
（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	573,892,434.00				2,746,080,351.03				96,841,026.39	-178,552,382.99	3,238,261,428.43

上年金额

单位：元

项目	上期										
	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							
一、上年期末余额	265,081,420.00				20,771,208.59				96,841,026.39	-321,302,719.43	61,390,935.55
加：会计政策变更											

前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	265,081,420.00				20,771,208.59			96,841,026.39	-321,302,719.43	61,390,935.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	308,811,014.00				2,725,309,142.44				150,834,298.62	3,184,954,455.06
（一）综合收益总额									150,834,298.62	150,834,298.62
（二）所有者投入和减少资本	308,811,014.00				2,725,309,142.44					3,034,120,156.44
1. 股东投入的普通股	308,811,014.00				2,721,199,520.04					3,030,010,534.04
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					4,109,622.40					4,109,622.40
（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	573,892,434.00				2,746,080,351.03				96,841,026.39	-170,468,420.81	3,246,345,390.61
----------	----------------	--	--	--	------------------	--	--	--	---------------	-----------------	------------------

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

## 二零一六年上半年财务报表附注

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）经深圳市人民政府深府办复【[1992]1867】号文批准，于 1993 年 3 月改组为股份有限公司，定向发行股份 41,701,800 股；1994 年经深圳市证券管理办公室批准，本公司按 10: 10 比例送股，共送红股 41,701,800 股；1995 年经深圳市人民政府深府办函[1995]48 号文批准，本公司发行 B 股 50,000,000 股，并申请在深圳证券交易所上市交易；1996 年经中国证券监督管理委员会证监发审字【[1996]99】号文件批准，公开发行人 A 股 20,000,000 股，并申请在深圳证券交易所上市交易。1997 年 5 月经股东大会决议和深圳市证券管理办公室深证办复【[1997]38】号文件批准，本公司按 10: 1 比例送红股和按 10: 1 比例资本公积金转增股本，合计 30,680,720 股；1998 年 5 月经股东大会决议和深圳市证券管理办公室深证办复[1998]45 号文件批准，本公司按 10: 2 比例资本公积金转增股本 36,816,864 股；公司股本增至 220,901,184 股。

2014 年 6 月 27 日，根据 2013 年年度股东大会决议，本公司以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 220,901,184 股为基数，向全体股东以资本公积金转增股本，转增比例为每 10 股转增 2 股，总计转增 44,180,236 股。转增完成后，本公司股本变更为 265,081,420 股。

2015 年 7 月 1 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市国际企业有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]1479 号）文核准，本公司非公开发行股票 308,811,014 股，增发完成后，本公司总股本变更为 573,892,434 股。

2015 年 9 月 10 日，根据 2015 年第三次临时股东大会决议，本公司中文名变更为“深圳市皇庭国际企业股份有限公司”，英文名变更为：SHENZHEN WONGTEE INTERNATIONAL ENTERPRISE CO.,LTD。

公司营业执照统一社会信用代码为 914403001921790834。

本公司经营范围：自有物业出租、经营及管理、物业管理、种植、销售林木、商品零售、代购、代销、进出口业务。注册地：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元。公司法定代表人：郑康豪。

#### (二) 合并财务报表范围

截至 2016 年 6 月 30 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）
2	深圳国商物业管理有限公司（简称“国商物业”）
3	深圳市皇庭商业运营有限公司（简称“皇庭商业运营”）
4	深圳市皇庭广场百货有限公司（简称“皇庭广场百货”）
5	深圳市国际商场连锁商业公司（简称“连锁商业”）
6	深圳市皇庭融发发展有限公司（简称“皇庭融发”）
7	皇庭金融有限公司（简称“皇庭金融”）
8	POWERLAND HOLDINGS LIMITED（简称“PHL”）
9	深圳市皇庭不动产管理有限公司（简称“皇庭不动产”）
10	深圳市深国商文化产业博览会有限公司（简称“深国商文化产业”）
11	深圳市皇庭在线信息科技有限公司（简称“皇庭在线”）
12	深圳市深国商管理咨询有限公司（简称“深国商管理咨询”）
13	深圳市皇庭资产管理有限公司（简称“皇庭资产管理”）
14	深圳市皇庭基金管理有限公司（简称“皇庭基金”）
15	深圳市皇金贷金融服务有限公司（简称“皇金贷金融”）
16	深圳市皇庭青青世界文化旅游管理有限公司（简称“皇庭青青世界”）
17	深圳皇庭王府井购物中心管理有限公司(简称“皇庭王府井购物中心”)

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

### （三） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2016 年 8 月 25 日批准报出。

## 二、 财务报表的编制基础

### （一） 编制基础

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、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

## (二) 持续经营

公司自本报告年末起 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、重要会计政策及会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

### (六) 合并财务报表的编制方法

#### 1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

## 2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的年初数；将子公司或业务合并当期年初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期年初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的年初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表年初数；将该子公司或业务自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。



因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2）处置子公司或业务

### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失

控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

### (八) 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。

### (九) 外币业务和外币报表折算

## 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

## 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## (十) 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，年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) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除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。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）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。

### （4）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。年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。

### （5）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）减值准备计提

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。

(1) 可供出售金融资产的减值准备

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收账款确定该组合的依据为应收账款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

其他应收款确定该组合的依据为其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

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，如有客观证据表明其已发生减值，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。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项，按账龄划分为若干个组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。
不计提坏账准备的应收款项组合	
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	账龄分析法
不计提坏账准备的应收款项组合	其他方法

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)	5.00	5.00
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00

2-3 年（含 3 年）	15.00	15.00
3-4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4-5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

不计提坏账准备的应收款项组合

员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项等一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法：

计提依据是根据其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。

## (十二) 存货

### 1、 存货的分类

存货分类为：原材料、消耗性林木资产、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

消耗性林木资产、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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。

年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。

开发产品和开发成本年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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。

本年年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。

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品和包装物采用一次转销法；

(2) 出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。

(3) 房地产开发企业工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：

a、开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

b、公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

### (十三) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

(3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

### (十四) 长期股权投资



## 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

## 2、 初始投资成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## (十五) 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，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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，会计政策的选择依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本公司目前投资性房地产项目主要位于大中城市城区，主要为成熟商业区的商业物业，有活跃的房地产交易市场，可以取得

同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

(1) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。公司商业物业经营管理部门或聘请的房地产专业中介机构，每年度末须对投资性房地产公允价值进行估价，并出具市场调研报告或评估报告，若市场调研报告或评估报告表明公司投资性房地产公允价值发生大幅变动（变动幅度超过 5%），经公司董事会批准后，公司财务管理部门根据市场调研报告或评估报告的估价结论进行会计处理；若市场调研报告或评估报告表明公司投资性房地产公允价值未发生大幅变动，经公司董事会批准后，公司财务管理部门可不进行会计处理。

(2) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产用途转换前的账面价值作为转换后的入账价值：

- (1) 投资性房地产开始自用；
- (2) 作为存货的房地产，改为出租；
- (3) 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- (4) 自用建筑物停止自用，改为出租。

## (十六) 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、 各类固定资产的折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

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（%）
房屋及建筑物	30	10.00	3.00
运输设备	5	10.00	18.00
电子及其他设备	5	10.00	18.00

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费。

## (十七) 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。

## (十八) 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的各部分分别完工，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、 借款费用资本化率、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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## (十九) 生物资产

- 1、 本公司的生物资产为消耗性生物资产。
- 2、 生物资产按成本进行初始计量。
- 3、 生产性生物资产在达到预定生产目的前发生的实际费用构成生产性生物资产的成本，达到预定生产目的后发生的后续支出，计入当期损益。
- 4、 消耗性生物资产在郁闭前发生的实际费用构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的后续支出，计入当期损益。
- 5、 消耗性生物资产在采伐时按蓄积量比例法结转成本。

- 6、 每年度终了，对生产性生物资产和消耗性生物资产进行检查，有证据表明生产性生物资产可收回金额或消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按低于金额计提生产性生物资产的减值准备和消耗性生物资产跌价准备，计入当期损益；生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回；消耗性生物资产跌价因素消失的，原已计提的跌价准备转回，转回金额计入当期损益。

## (二十) 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。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

#### (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（年）	依据
土地使用权	50	合同性权利
软件	5	合同性权利

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，本年年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、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截止资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

### 4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 5、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

### 6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

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。

## (二十一) 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、使用寿命有限的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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (二十二) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按

照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

### **(二十三) 长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

#### **1、 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### **2、 摊销年限**

办公楼装修按照 5 年摊销，其他根据受益期确定。

### **(二十四) 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和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，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**

##### **(1) 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。

#### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“五、(十九) 应付职工薪酬”。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## (二十五) 预计负债

### 1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

## 2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

详见本附注“五、（二十六）预计负债”。

## （二十六）收入

### 1、 销售商品收入确认和计量原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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，确认商品销售收入实现。

### 2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

公司主要为租赁收入，为出租资产收取租赁费，根据租赁合同约定，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。

### 3、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1)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。

## (二十七) 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。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产的。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产之外的情况。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

### 2、确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

### 3、会计处理

与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。

## (二十八) 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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (二十九) 租赁

### 1、 经营租赁会计处理

(1) 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) 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。

## 2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## (三十) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

## (三十一) 持有待售资产

### 1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议；
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议；
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

### 2、 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。



### (三十二) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

### (三十三) 重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、 重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

#### 2、 会计估计变更

- (1) 公司对会计估计变更适用时点的确定原则

会计估计变更仅影响变更当期的，其影响数应当在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数应当在变更当期和未来期间予以确认。

- (2) 本期主要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、 税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、11%、6%、5%、3%
营业税	按应税营业收入计征	5%

城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%、3%
企业所得税	按应纳税所得额计征	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征	按超率累进税率 30%-60%

## 五、 合并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	期末余额	期初余额
现金	199,950.40	162,801.63
银行存款	191,848,077.98	104,954,698.16
其他货币资金	84,518,778.29	4,609,660.78
合计	276,566,806.67	109,727,160.57

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	4,383,048.70	4,376,372.19
保证金	80,000,000.00	
合计	84,383,048.70	4,376,372.19

(二) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,229,999.99	100	4,240,527.32	7.16	54,989,472.67	52,639,712.00	100	4,240,527.32	8.06	48,399,184.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款										
合计	59,229,999.99	100	4,240,527.32	7.16	54,989,472.67	52,639,712.00	100	4,240,527.32	8.06	48,399,184.68

应收账款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	49,586,669.21	2,479,333.46	5
1—2 年 (含 2 年)	8,757,929.91	875,792.99	10
2—3 年 (含 3 年)			
3—4 年 (含 4 年)			
4—5 年 (含 5 年)			
5 年以上	885,400.87	885,400.87	100
合计	59,229,999.99	4,240,527.32	7.16

- 2、 本期无以前年度已全额计提坏账准备，或计提减值准备比例较大的重大应收账款本期收回或转回情况。

3、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	年末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	4,770,553.31	8.05	238,527.67
第二名	3,200,000.00	5.40	160,000.00
第三名	3,054,659.47	5.16	152,732.97
第四名	1,900,000.00	3.21	95,000.00
第五名	1,798,803.16	3.04	179,880.32
合计	14,724,015.94	24.86	826,140.96

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	476,412,197.01	100	400,707.06	100
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上				
合计	476,412,197.01	100	400,707.06	100

2、 预付款项中大额款项情况

账龄	期末余额	期初余额
深圳市同心小额再贷款有限公司*1	350,000,000.00	
深圳市皇庭集团有限公司*2	125,000,000.00	
合计	475,000,000.00	

\*1、公司战略转型，公司拟对同心小额再贷款实施增资，按照相关要求将增资款转至同心小额再贷款账户，因对同心小额再贷款实缴出资尚需相关部门批复，该款已收回，等待批复完成后再履行出资。

\*2、本公司原计划收购深圳市皇庭酒店管理有限公司股权，按签定合同要求支付给皇庭集团预付款，该收购项目已停止，该款项已经收回。

(四) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,201,728.50	16.17	7,201,728.50	100	0.00	7,201,728.50	16.73	7,201,728.50	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	37,324,595.73	83.83	507,433.70	1.36	36,817,162.03	35,841,910.71	83.27	677,135.94	1.89	35,164,774.77
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	44,526,324.23	100	7,709,162.20	17.3	36,817,162.03	43,043,639.21	100	7,878,864.44	18.3	35,164,774.77

其他应收款种类的说明:

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深港工贸进出口公司	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	预计可收回性较低
合计	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	7,109,665.26	124,392.38	2.75
1—2 年 (含 2 年)			10
2—3 年 (含 3 年)			15
3—4 年 (含 4 年)			30
4—5 年 (含 5 年)			50
5 年以上	383,041.32	383,041.32	100
合计	7,492,706.58	507,433.70	6.77

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
员工备用金	777,278.30		
押金	215,814.46		
各类保证金	2,500,000.00		
应收政府款	26,338,796.39		
合计	29,831,889.15		

2、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	215,814.46	996,019.46
诉讼应收款		3,772,736.17
员工备用金	777,278.30	792,880.37
公交站代建项目	26,338,796.39	26,212,718.68
保证金	2,500,000.00	2,500,000.00
往来及其他	14,694,435.08	8,769,284.53
合计	44,526,324.23	43,043,639.21

3、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备 年末余额
------	------	------	----	---------------------	--------------

深圳市交通运输委员会	公交站代建工程款	15,919,606.97	1 年以内 (含 1 年)	35.75	
		220,366.42	1-2 年 (含 2 年)	0.49	
		5,383,108.76	2-3 年 (含 3 年)	12.09	
		4,815,714.24	3-4 年 (含 4 年)	10.82	
深港工贸进出口公司	代偿贷款本息	7,201,728.50	5 年以上	16.17	7,201,728.50
深圳市唯尚会科技服务有限公司	商户销售结算款	6,839,324.78	1 年以内 (含 1 年)	15.36	169,702.24
宁波和亿品牌管理有限公司	保证金	2,000,000.00	2-3 年 (含 3 年)	4.49	
深圳市中恒泰融资担保股份有限公司	保证金	500,000.00	3-4 年 (含 5 年)	1.12	
合计		42,879,849.67		96.29	7,371,430.74

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料及易耗品	223,942.37		223,942.37	319,903.30		319,903.30
开发产品	2,186,585.24	1,742,560.00	444,025.24	2,186,585.24	1,742,560.00	444,025.24
合计	2,410,527.61	1,742,560.00	667,967.61	2,506,488.54	1,742,560.00	763,928.54

(1) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
港逸豪庭 C-15F	2000 年 12 月	444,025.24			444,025.24	
港逸豪庭立体车库		1,742,560.00			1,742,560.00	
合计		2,186,585.24			2,186,585.24	

2、 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		本期计提额	其他	转回	转销	
开发产品	1,742,560.00					1,742,560.00
合计	1,742,560.00					1,742,560.00

**3、 存货跌价准备情况**

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货年末余额的比例
开发产品	可变现净值低于账面价值		

**(六) 其他流动资产**

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税		2,329,879.78
合计		2,329,879.78



## (七) 可供出售金融资产

## 1、可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	30,000,000.00		30,000,000.00			
可供出售权益工具	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	
其中：按公允价值计量						
按成本计量	30,250,000.00	250,000.00	30,000,000.00	250,000.00	250,000.00	
合计	30,250,000.00	250,000.00	30,000,000.00	250,000.00	250,000.00	

## 2、年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
深圳市皇家贵族实业有限公司	250,000.00			250,000.00	250,000.00			250,000.00	5.00	
中信信托-信托业保障基金*1		30,000,000.00		30,000,000.00						
合计	250,000.00	30,000,000.00		30,250,000.00	250,000.00			250,000.00	5.00	

\*1 本报告期，本公司下属子公司融发投资与中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）签订信托贷款合同，贷款金额为人民币 30 亿元，截止本报告期末中信信托已放款 30 亿（详见附注五（二十四）长期借款）。根据中国银监会、财务部《信托业保障基金管理办法》（银监发【2014】50 号）及《关于做好信托业保障基金筹集和管理等有关具体事项的通知》要求，融发投资按贷款金额的 1% 委托中信信托用于认购信托业保障基金，购买信托业保障基金 3,000 万元。

## (八) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下：

项目	期末余额	期初余额
股权投资	1,123,950,003.00	10,570,000.00
减：减值准备	10,570,000.00	10,570,000.00
合计	1,113,380,003.00	

2、 长期股权投资明细情况：

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳春华医药联合企业有限公司 (以下简称“春华医药”)*	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00	75.00		2,250,000.00		
深圳市国商医药有限公司(以下简称“国商医药”)*	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	98.00	100.00		3,000,000.00		
深圳市国际企业贸易有限公司 (以下简称“国际贸易”)*	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75	100.00		5,320,000.00		
深圳市荣裕创展房地产发展有限公司	成本法	350,000,000.00		350,000,000.00		350,000,000.00	10.00	10.00				
成本法小计		360,570,000.00	10,570,000.00	350,000,000.00		360,570,000.00				10,570,000.00		
深圳市同心投资基金股份公司	权益法	715,800,000.00		757,380,003.00		757,380,003.00	25.51	25.51				
北京微保科技有限责任公司	权益法	6,000,000.00		6,000,000.00		6,000,000.00	10.00	10.00				
权益法小计		721,800,000.00	0.00	763,380,003.00	0.00	763,380,003.00						
合计		1,082,370,000.00	10,570,000.00	1,113,380,003.00	0.00	1,123,950,003.00				10,570,000.00		

\* 国际贸易、春华医药及国商医药停业多年，已被工商部门吊销营业执照。故本公司对上述公司的投资计提全额减值准备。根据深圳证券交易所《上市公司执行新会计准则备忘录第 5 号》规定，本公司未将上述公司纳入合并财务报表范围。截止报告披露日，公司已完成国际贸易和国商医药的工商注销手续。

(九) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 期初余额	7,656,100,540.00	7,656,100,540.00
2. 本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
3. 期末余额	7,656,100,540.00	7,656,100,540.00

2、 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	期初公允价值	本期公允价值变动	期末入账公允价值	期末评估的公允价值	增值率(%)
皇庭国商购物广场	7,647,651,900.00		7,647,651,900.00		
中泰松园南九巷 804#	3,363,960.00		3,363,960.00		
广州解放北路大北新街招待所 22 号	2,194,080.00		2,194,080.00		
中泰松园南九巷 102#	2,890,600.00		2,890,600.00		
	7,656,100,540.00		7,656,100,540.00		

未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	期末公允价值	未办妥产权证书原因
广州解放北路大北新街招待所22号	2,194,080.00	无产权证

合计	2,194,080.00
----	--------------

## (十) 固定资产

## 1、 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 期初余额	88,760,361.03	6,561,965.52	7,521,778.15	102,844,104.70
(2) 本期增加金额			158,042.02	158,042.02
---外购			158,042.02	158,042.02
---在建工程转入				
---企业合并增加				
(3) 本期减少金额			36,926.01	36,926.01
---处置或报废			36,926.01	36,926.01
---其他减少				
(4) 期末余额	88,760,361.03	6,561,965.52	7,642,894.16	102,965,220.71
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 期初余额	37,188,333.80	4,835,449.89	3,502,117.10	45,525,900.79
(2) 本期增加金额	1,308,264.84	272,203.32	560,247.82	2,140,715.98
---计提	1,308,264.84	272,203.32	560,247.82	2,140,715.98
---其他增加				
(3) 本期减少金额			29,150.70	29,150.70
---处置或报废			29,150.70	29,150.70
---其他减少				
(4) 期末余额	38,496,598.64	5,107,653.21	4,033,214.22	47,637,466.07
3. 减值准备				
(1) 期初余额				
(2) 本期增加金额				
---计提				
---其他增加				
(3) 本期减少金额				

项目	房屋建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
---处置或报废				
---其他减少				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	50,263,762.39	1,454,312.31	3,609,679.94	55,327,754.64
(2) 期初账面价值	51,572,027.23	1,726,515.63	4,019,661.05	57,318,203.91

## 2、 年末不存在无产权证书的固定资产情况。

### (十一) 在建工程

#### 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
停车场收费系统改造	456,000.00		456,000.00	456,000.00		456,000.00
合计	456,000.00		456,000.00	456,000.00		456,000.00

### (十二) 无形资产

#### 无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 期初余额	2,954,587.00	2,954,587.00
(2) 本期增加金额	825,000.00	825,000.00
---购置	825,000.00	825,000.00
---内部研发		
---企业合并增加		
(3) 本期减少金额		
---处置		
---其他减少		
(4) 期末余额	3,779,587.00	3,779,587.00
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 期初余额	1,417,715.06	1,417,715.06

项目	软件	合计
(2) 本期增加金额	304,438.67	304,438.67
---计提	304,438.67	304,438.67
---其他增加		
(3) 本期减少金额		
---处置或报废		
---其他减少		
(4) 期末余额	1,722,153.73	1,722,153.73
3. 减值准备		
(1) 期初余额		
(2) 本期增加金额		
---计提		
---其他增加		
(3) 本期减少金额		
---处置或报废		
---其他减少		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	2,057,433.27	2,057,433.27
(2) 期初账面价值	1,536,871.94	1,536,871.94

**(十三) 长期待摊费用**

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
物业装修费	37,580,769.38	1,175,995.50	4,770,611.32		33,986,153.56
贷款顾问费	10,149,020.93		183,005.97		9,966,014.96
其他	806,136.37	1,300,000.00	146,649.83		1,959,486.54
合计	48,535,926.68	2,475,995.50	5,100,267.12		45,911,655.06

**(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债****1、 未经抵销的递延所得税资产**

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	471,463.91	117,865.98	471,463.91	117,865.98
可抵扣亏损	12,733,020.71	3,183,255.18	12,733,020.71	3,183,255.18
合计	13,204,484.62	3,301,121.16	13,204,484.62	3,301,121.16

## 2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与税法差异	5,596,714,557.92	1,399,178,639.47	5,596,714,557.92	1,399,178,639.47
合计	5,596,714,557.92	1,399,178,639.47	5,596,714,557.92	1,399,178,639.47

## 3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	23,960,487.85	23,960,487.85
(2) 可抵扣亏损	838,227,649.98	838,227,649.98
合计	862,188,137.83	862,188,137.83

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

## (十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产款项		31,680,000.00
合计		31,680,000.00

## (十六) 应付账款

### 1、 应付账款明细如下：

项目	期末余额	期初余额
工程款及代建公交站款	72,448,806.66	98,645,064.72
广告款	6,781,555.04	6,026,708.13
物业服务款及其他	4,858,596.21	7,280,222.58
合计	84,088,957.91	111,951,995.43

## 2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	备注
深圳泛华工程集团有限公司	12,901,794.60	代建公交站工程款尚未支付完毕
深圳市夺天工园林建设有限公司	10,960,646.44	工程款尚未支付完毕
汕头市建安实业（集团）有限公司	5,661,269.91	工程款尚未支付完毕
深圳市联丰装饰设计工程有限公司	4,821,226.49	工程款尚未支付完毕
深圳市兴派建筑工程有限公司	3,806,965.98	工程款尚未支付完毕
合计	38,151,903.42	

## (十七) 预收款项

## 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
租金	8,261,455.54	11,809,601.60
物业费	2,178,529.46	1,135,732.81
推广费及其他	179,777.80	408,366.72
合计	10,619,762.80	13,353,701.13

## (十八) 应付职工薪酬

## 1、 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	11,749,514.62	32,719,137.78	39,209,423.17	5,259,229.23
离职后福利-设定提存计划		2,712,765.38	2,712,765.38	
合计	11,749,514.62	35,431,903.16	41,922,188.55	5,259,229.23

## 2、 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	10,409,801.90	26,771,086.75	33,109,491.74	4,071,396.91
(2) 职工福利费	10,000.00	646,310.37	659,510.37	-3,200.00
(3) 社会保险费		4,046,909.58	4,046,909.58	0.00



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费		1,216,424.12	1,216,424.12	0.00
工伤保险费		19,618.13	19,618.13	0.00
生育保险费		98,101.96	98,101.96	0.00
(4) 住房公积金		1,226,501.08	1,226,501.08	0.00
(5) 工会经费和职工教育经费	1,329,712.72	28,330.00	167,010.40	1,191,032.32
合计	11,749,514.62	32,719,137.78	39,209,423.17	5,259,229.23

### 3、 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费		2,688,847.96	2,688,847.96	
失业保险费		23,917.42	23,917.42	
合计		2,712,765.38	2,712,765.38	

### (十九) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	-525,206.43	
营业税		13,099,957.49
城建税	64,077.38	492,604.89
企业所得税	-8,171.70	2,314,098.19
房产税		127,950.01
个人所得税	1,757,346.47	1,725,783.39
教育费附加	44,665.17	436,301.15
土地使用税		322,232.73
印花税及其他	60,775.56	175,214.15
合计	1,393,486.45	18,694,142.00

### (二十) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
长期借款利息	6,141,666.67	2,558,130.85
合计	6,141,666.67	2,558,130.85

**(二十一) 应付股利**

单位名称	期末余额	期初余额
法人股股东	5,127,701.36	5,127,701.36
合计	5,127,701.36	5,127,701.36

**(二十二) 其他应付款****1、 其他应付款情况**

项目	期末余额	期初余额
往来款	16,292,064.61	94,635,702.35
代收代付款	13,358,333.17	13,362,786.09
押金、保证金	38,758,030.15	40,830,787.46
皇庭广场员工商铺认购款	20,564,565.38	20,564,565.38
商铺结算款	28,001,492.75	34,248,739.97
其他	21,395,903.93	26,413,460.17
合计	138,370,389.98	230,056,041.42

**2、 期末余额中无账龄超过一年的重要其他应付款****3、 期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。****4、 期末余额中欠关联方情况详见附注十、（五）。****(二十三) 一年内到期的非流动负债****1、 一年内到期的非流动负债明细**

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		36,000,000.00
合计		36,000,000.00

**2、 一年内到期的长期借款**

## 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押、保证借款*		36,000,000.00
合计		36,000,000.00

(二十四) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	3,000,000,000.00	1,116,000,000.00
合计	3,000,000,000.00	1,116,000,000.00

2、 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业锦湖支行*1	2014-1-27	2016-3-30	人民币	基准利率上浮 18%				680,000,000.00
	2014-2-27	2016-3-30	人民币					50,000,000.00
	2014-3-10	2016-3-30	人民币					20,000,000.00
中国农业锦湖支行*1	2014-4-9	2016-3-30	人民币	基准利率上浮 18%				100,000,000.00
	2014-6-30	2016-3-30	人民币					186,000,000.00
	2014-7-9	2016-3-30	人民币					80,000,000.00
中信信托*2	2016/3/30	2021/3/29	人民币	6.7%		3,000,000,000.00		
合计						3,000,000,000.00		1,116,000,000.00

\*1 2014 年 1 月 27 日，融发投资与中国农业银行锦湖支行签订编号为 8101042014000002 号借款合同，借款金额为人民币 7 亿元，借款期限为 2014 年 1 月 27 日至 2029 年 1 月 26 日，借款利率为基准利率上浮 18%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心（即皇庭广场，房产证号：深房地字第 3000627642 号）提供抵押保证，由皇庭集团、深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产开发”）、深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业”）、郑康豪提供连带责任保证担保。2016 年 3 月 30 日，已偿该笔借款。

2014 年 2 月 27 日至 2014 年 7 月 9 日，融发投资分别与中国农业银行锦湖支行签订编号为 81010420140000-033、041、072、134、137 号及 156 号借款合同，借款金额为人民币 5 亿元，借款期限为 6.5 年、7.5 年、15 年不等，借款利率为基准利率上浮 18%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心（即皇庭广场，房产证号：深房地字第 3000627642 号）提供抵押保证，由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。2016 年 3 月 30 日，已偿上述借款。

\*2 2016 年 3 月 30 日，融发投资与中信信托签订编号为 P2016M11ARFT0001-03 信托贷款合同，贷款金额为人民币 30 亿元，贷款期限 5 年，展期不超过 2 次，每次展期为 5 年，贷款利率为固定年利率 6.7%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心（即皇庭广场，房产证号：深房地字第 3000627642 号）提供抵押保证，由融发投资以其享有的与应收账款相关的所有权利或利益提供应收账款质押担保，由本公司及 PHL 以合计持有融发投资的 100% 的股权提供股权质押担保，由本公司、皇庭集团、皇庭投资、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2016 年 6 月 30 日中信信托累计放款 30 亿。

## (二十五) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
员工认购商铺补偿*1	51,335,980.78	51,335,980.78	员工认购商铺补偿*1
合计	51,335,980.78	51,335,980.78	

\*1 融发投资与原员工就商铺补偿等事项诉讼案，累计计提预付负债 62,139,855.76 元。截止 2016 年 06 月 30 日，累计支付赔偿款本金 10,803,874.98 元（不含个税），剩余本金金额为 51,335,980.78 元。

## (二十六) 股本

项目	期初余额	本期本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	573,892,434.00						573,892,434.00
合计	573,892,434.00						573,892,434.00

**(二十七) 资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）	2,316,475,307.69			2,316,475,307.69
2.其他资本公积	32,545,072.85			32,545,072.85
合计	2,349,020,380.54			2,349,020,380.54

**(二十八) 盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,526,481.13			84,526,481.13
任意盈余公积	41,403,353.35			41,403,353.35
合计	125,929,834.48			125,929,834.48

**(二十九) 未分配利润**

项目	期末金额	期初余额
调整前上年末未分配利润	1,950,876,075.08	1,912,531,039.88
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	1,950,876,075.08	1,912,531,039.88
加：本期归属于母公司所有者的净利润	50,763,846.44	38,345,035.20
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
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	2,001,639,921.52	1,950,876,075.08

**(三十) 营业收入和营业成本**

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	135,484,702.94	38,239,425.99	160,387,007.86	40,472,780.06
其他业务	6,202,432.50	2,368,665.30	10,036,396.74	
合计	141,687,135.44	40,608,091.29	170,423,404.60	40,472,780.06

本报告期收入较上期减少主要原因是本期无林木销售收入。

**(三十一) 营业税金及附加**

项目	本期金额	上期金额
营业税	2,550,190.29	5,611,015.88
教育费附加	300,371.41	292,064.52
城市维护建设税	422,265.47	370,183.94
其他		69,272.55
合计	3,272,827.17	6,342,536.89

**(三十二) 销售费用**

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	2,406,364.65	1,768,584.70
资产摊提费用	89,686.05	59,082.19
广告费	488,943.00	1,088,242.27
招商费	181,550.00	3,574,161.60
宣传费	11,800.00	282,452.00
促销活动费及其他	174,488.90	192,891.41
合计	3,352,832.60	6,965,414.17

**(三十三) 管理费用**

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	16,504,209.13	18,175,973.18
资产摊提费用	2,183,165.83	2,315,094.33
租赁及物管费	1,016,548.52	511,923.58
诉讼费	554,020.10	241,039.60
税金	669,499.53	681,608.44
林木管护费	130,657.25	511,433.92
办公费	643,069.33	422,197.50
清洁绿化费	14,076.40	11,610.00
其他	2,548,018.92	1,968,270.96
合计	24,263,265.01	24,839,151.51

#### (三十四) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	61,156,195.05	102,170,656.42
减：利息收入	535,852.03	364,936.87
汇兑损益	14,763.72	-294.04
其他	980,575.42	297,460.46
合计	61,615,682.16	102,102,885.97

#### (三十五) 投资收益

##### 1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	41,580,003.00	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
理财产品收益		

其他		
合计	41,580,003.00	

**(三十六) 营业外收入**

## 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	80.00	140.00	80.00
其中：处置固定资产利得	80.00	140.00	80.00
处置无形资产利得			
无需偿付的债务			
赔偿、罚款及违约金收入	768,686.53	20,150.00	768,686.53
其他	157,524.46	20,749,708.61	157,524.46
合计	926,290.99	20,769,998.61	926,290.99

**(三十七) 营业外支出**

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,033.00	18,262.14	1,033.00
其中：固定资产处置损失	1,033.00	18,262.14	1,033.00
无形资产处置损失			
滞纳金及罚款支出	131.60	323,231.36	131.60
违约金		1,406,047.00	
诉讼赔偿款		40,966.98	
其他	22,620.79	7,748.85	22,620.79
合计	23,785.39	1,796,256.33	23,785.39

**(三十八) 所得税费用**

## 1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	293,099.37	



递延所得税调整		
合计	293,099.37	

**(三十九) 现金流量表项目注释****1、 收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
利息收入	535,852.03	
保证金押金等	2,766,295.62	2,091,311.13
代收商铺结算款	52,646,524.98	73,779,356.30
其他	74,688,629.76	16,086,288.69
合计	130,637,302.39	91,956,956.12

**2、 支付的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
管理费用	5,575,890.05	9,340,370.78
销售费用	856,781.91	5,772,231.53
往来款及其他	116,982,031.88	74,748,120.73
合计	123,414,703.84	89,860,723.04

**3、 收到的其他与筹资活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
定期存单质押		10,000,000.00
合计		10,000,000.00

**4、 支付的其他与筹资活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
融资顾问费及其他辅助费用		7,728,000.00
保证金	80,000,000.00	
非公开发行费用		250,000.00

合计	80,000,000.00	7,978,000.00
----	---------------	--------------

## (四十) 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
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	50,763,846.44	8,678,405.84
加：资产减值准备		-4,027.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,111,565.28	2,150,449.74
无形资产摊销	304,438.67	220,925.26
长期待摊费用摊销	5,100,267.12	4,023,105.63
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)	953	18,262.10
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		-140
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	61,156,195.05	102,436,252.31
投资损失(收益以“-”号填列)	-41,580,003.00	
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)	95,960.93	20,261,087.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-9,254,165.20	-65,224,868.20
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-27,574,449.96	-56,688,353.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	41,124,608.33	15,871,099.33
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		
现金的年末余额	192,183,757.97	14,932,219.19
减：现金的年初余额	105,350,788.38	13,073,670.91

项目	本期金额	上期金额
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	86,832,969.59	1,858,548.28

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末金额	期初金额
一、现金	192,183,757.97	105,350,788.38
其中：库存现金	199,950.40	162,801.63
可随时用于支付的银行存款	191,848,077.98	104,954,698.16
可随时用于支付的其他货币资金	135,729.59	233,288.59
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	192,183,757.97	105,350,788.38

### (四十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产-房屋建筑物*1	7,649,845,980.00	贷款抵押及未办妥产权证
其他货币资金*2	84,383,048.70	保证金、按揭保证金
合计	7,734,229,028.7	

\*1 截止 2016 年 06 月 30 日，融发投资以皇庭广场作为抵押向金融机构借款，抵押物账面价值 7,647,651,900.00 元。其他受限的投资性房地产为本公司实际控制但尚未办妥房产证的房产。

\*2 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融发投资为其开发的物业的按揭销售提供担保，存入按揭保证金 4,383,048.70 元。

### (四十二) 外币货币性项目

#### 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：港币	10,715.71	0.8547	9,158.72

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
美元	0.50	6.6312	3.32
其他应收款			
港币	3,375,248.91	0.8547	2,884,825.24
其他应付款			
港币	400,000.00	0.8547	341,880
合计			3,235,867.28

## 六、 合并范围的变更

### (一) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并事项。

### (二) 其他原因的合并范围变动

与上期相比本期新增合并单位 2 家，原因为：

(1) 本公司子公司皇庭融发设立皇庭青青世界，皇庭商业运营设立皇庭王府井购物中心。

子公司名称	持股比例 (%)	注册资本	业务性质	设立时间
皇庭青青世界	100	10,000,000.00	旅游项目投资、管理咨询	2016 年 4 月 29 日
皇庭王府井购物中心	51	10,000,000.00	咨询策划服务	2016 年 3 月 31 日

截止 2016 年 6 月 30 日，上述子公司期末出资额为 0 元。

### (三) 处置子公司：

本期未发生处置子公司事项。

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、 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	
融发投资	深圳	深圳	物业出租及经营	60.00	40.00	购买
皇庭商业运营	深圳	深圳	商业营销		100.00	设立

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	
皇庭广场百货	深圳	深圳	零售百货		100.00	设立
国商物业	深圳	深圳	物业管理	65.00	35.00	设立
连锁商业	深圳	深圳	零售百货	100.00		设立
皇庭融发	深圳	深圳	文化	100.00		购买
皇庭金融	香港	香港	投资咨询		100.00	购买
PHL	香港	香港	投资咨询		100.00	购买
皇庭不动产	深圳	深圳	不动产管理	100.00		设立
深国商文化产业	深圳	深圳	文化	100.00		设立
皇庭在线	深圳	深圳	互联网	100.00		设立
深国商管理咨询	深圳	深圳	管理咨询	100.00		设立
皇庭资产管理	深圳	深圳	投资	100.00		设立
皇庭基金	深圳	深圳	基金		100.00	设立
皇金贷金融	深圳	深圳	投资管理		100.00	设立
皇庭青青世界	深圳	深圳	文化旅游		100.00	设立
皇庭王府井购物中心	深圳	深圳	咨询策划服务		51.00	设立

## (二) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		注册资本
				直接	间接	
国际贸易*	深圳	深圳	国际贸易	98.75		5,600,000.00
春华医药*	深圳	深圳	药品及医疗器械	75.00		3,000,000.00
国商医药*	深圳	深圳	药品及医疗	98.00		3,000,000.00

详见附注五（八）长期股权投资 2、\*

## 八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。经营管理

层通过职能部门递交的月度工作报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

#### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要与应收款项有关。为控制该项风险，本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核，公司通过对已有客户信用评级的监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司的其他应收款主要系押金、代建公交站项目、保证金的应收款项等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

#### (二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

##### (1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。

公司本期短期借款已还清，无利率风险。

##### (2) 汇率风险

本公司无外汇风险。

##### (3) 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，无相关市场价格风险。

### 九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 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。

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。

#### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		7,656,100,540.00		7,656,100,540.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		7,656,100,540.00		7,656,100,540.00

#### (二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
出租的建筑物	7,656,100,540.00	市场法	商业、住宅用房	可比房产成交价

## 十、关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

截止 2016 年 06 月 30 日，郑康豪先生及其控制的百利亚太、皇庭投资、皇庭金融控股和皇庭国际集团合计持有本公司 49.89% 的股份，因此郑康豪先生现为本公司实际控制人。

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

**(四) 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
郑康豪	公司法人代表、董事长
百利亚太	持有本公司6.33%的股权
皇庭投资	持有本公司21.49%的股权
皇庭金融控股	持有本公司20.85%的股权
皇庭国际集团	持有本公司1.10%的股权
皇庭集团	受郑康豪实际控制的公司
皇庭商业	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭酒店管理有限公司（以下简称“皇庭酒店”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭荟餐饮管理有限公司（以下简称“皇庭荟”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭唯尚会科技服务有限公司（以下简称“皇庭唯尚会”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市君庭百货管理有限公司（以下简称“君庭百货”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市卓越海外旅游有限公司（以下简称“卓越旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“皇庭珠宝”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称“惠州大亚湾”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳前海皇庭资本管理有限公司（以下简称“皇庭资本”）	受郑康豪实际控制的公司

**(五) 关联交易情况**

- 1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。合并报表范围外关联方如下：

采购商品-接受劳务情况表

关联方名称	提供劳务	定价依据	本期金额
皇庭荟	餐饮服务	根据市场价格协商确定	2,304.00
皇庭酒店	服务	根据市场价格协商确定	41,212.00
皇庭唯尚会	服务	根据市场价格协商确定	28,700.00
卓越旅游	服务	根据市场价格协商确定	71,225.00
皇庭商业	写字楼租金、管理费等	根据市场价格协商确定	1,143,617.00



合计			1,287,058.00
----	--	--	--------------

出售商品-提供劳务情况表

关联方名称	提供劳务	定价依据	本期金额
皇庭酒店	广告位租赁、停车费等	根据市场价格协商确定	3,703,128.00
皇庭房地产	广告位租赁、管理费等	根据市场价格协商确定	6,761,441.00
君庭百货	租赁、管理费等	根据市场价格协商确定	4,299,775.44
惠州大亚湾	广告位租赁	根据市场价格协商确定	540,000.00
皇庭商业	服务费	根据市场价格协商确定	3,295,122.91
卓越旅游	服务费	根据市场价格协商确定	5,355.00
皇庭荟	服务费	根据市场价格协商确定	392,148.00
皇庭资本	服务费	根据市场价格协商确定	62,161.14
合计			19,059,131.49

2、 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期租赁
皇庭商业	本公司	租赁皇岗商务中心主楼 6 楼 A	2015/2/1	2016/1/14	根据市场价格协商确定	564,526.00
皇庭商业	本公司	租赁皇岗商务中心主楼 58 楼 03、04、05B、07、08、09、10A 单元	2016/1/15	2016/12/31	根据市场价格协商确定	
皇庭商业	皇庭基金	租赁皇岗商务中心主楼 58 楼 04A 单元	2016/1/15	2016/12/31	根据市场价格协商确定	49,935.00
皇庭商业	皇庭在线	租赁皇岗商务中心主楼 58 楼 06B 单元	2016/1/15	2016/12/31	根据市场价格协商确定	27,226.00
皇庭商业	皇庭不动产	租赁皇岗商务中心主楼 58 楼 05、06A 单元	2016/2/1	2016/12/31	根据市场价格协商确定	157,130.00
皇庭商业	深圳融发投资	40 楼房屋租赁合同	2016/1/1	2017/12/31	根据市场价格协商确定	235,837.00
皇庭商业	皇庭商业运营	40 楼房屋租赁合同	2016/1/1	2017/12/31	根据市场价格协商确定	79,597.00
合计						1,114,251.00

3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
皇庭投资、皇庭集团、郑康豪	融发投资	3,000,000,000.00	2016/3/30	2021/3/29	否

详见附注五、（二十四）\*2。

#### 4、 关联方资金拆借

报告期内，本公司及子公司未向关联方拆借资金。

#### 5、 关联往来

##### 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	皇庭商业	58,346.00		790,205.00	
	皇庭唯尚会	6,896,899.78	16,921.82	338,436.40	16,921.82
	小计	6,955,245.78	16,921.82	1,128,641.40	16,921.82
应收账款					
	皇庭房地产	4,761,441.00			
	皇庭资本	39,592.00			
	皇庭荟	370,688.00			
	皇庭酒店	2,200,994.00			
	皇庭唯尚会	3,856.00			
	惠州大亚湾	540,000.00			
	小计	7,916,571.00			
	合计	14,871,816.78	16,921.82	1,128,641.40	16,921.82

##### 应付关联方款项

单位名称	期末余额	期初余额
其他应付款：		
皇庭集团		94,293,000.00
皇庭商业	364,972.00	106.00

皇庭酒店	81,757.57	81,757.57
君庭百货	444.60	23,682.49
皇庭国际集团		127,130.85
小计	447,174.17	94,525,676.91
合计	447,174.17	94,525,676.91

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

#### 经营租赁

##### 1、 经营租赁（租出）

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	7,656,100,540.00	7,656,100,540.00
合计	7,656,100,540.00	7,656,100,540.00

### (二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融发投资为其开发的物业的按揭销售提供担保，截止 2016 年 06 月 30 日，提供的按揭销售担保余额为 246.10 万元，存入按揭保证金 4,383,048.70 元。

### (三) 抵押、质押事项

除财务报表附注五（九）、（二十四）所述以外，本公司无其他抵押、质押事项。

### (四) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列案件

2015 年 8 月，陶惠勋等八名认购人将融发投资作为被告起诉（案号为“（2015）深福法民三初字第 1852-1855、1857-1860 号”），请求融发投资解除《晶岛国际广场商铺内部认购书》；返还已付商铺购买款及其利息、支付商铺租金、赔偿其损失；并承担诉讼费用。目前案件 1852-1855、1857-1859 号七起案件于 2016 年 3 月 24 日进行了证据交换。截止 2016 年 6 月 30 日，本系列案正处于一审审理阶段。

对于上述员工商铺认购案件，本公司已按照 2010 年 12 月股东大会审议通过的《关于妥善解决员工商铺内部认购事宜的议案》即按照每平米 4.5 万元（包括本金，不含个税）计提相应的预计赔款额（预计负债）。

## 十二、资产负债表日后事项

### （一）利润分配实施情况说明

本公司于 2016 年 6 月 28 日召开的 2015 年度股东大会审议通过了《关于审议二〇一五年度利润分配预案的议案》，以本公司现有总股本 573,892,434 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，转增后总股本增至 1,147,784,868 股。资本公积金转增股本 A 股股权登记日为 2016 年 7 月 7 日，除权除息日为 2016 年 7 月 8 日；资本公积金转增股本 B 股股权登记日为 2016 年 7 月 12 日，除权除息日为 2016 年 7 月 8 日。

### （二）对外投资事项

经本公司第七届董事会 2016 年第八次临时会议审议通过，本公司下属全资子公司皇庭融发拟与其他公司共同参与发起设立华侨人寿保险股份有限公司（暂定名，最终以工商核准登记为准，以下简称“华侨人寿”）。华侨人寿拟定注册资本人民币 10 亿元，其中皇庭融发拟以自筹资金出资人民币 2 亿元，认购华侨人寿 20% 股权。华侨人寿的设立尚需经中国保险监督管理委员会审查批准。

### （三）其他重大事项

经本公司第七届董事会 2016 年第七次临时会议审议通过了《关于与青青世界签署托管经营协议的关联交易的议案》，本公司下属公司将为青青世界主题公园项目（含青青世界酒店）提供经营管理服务，本公司可以无偿使用青青世界品牌。未来公司将利用青青世界现有品牌和团队，在全国主要经济发达城市拓展青青世界儿童及青少年主题公园。

## 十三、其他重要事项说明

无其他重要事项说明。

#### 十四、母公司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) 其他应收款

##### 1、其他应收款分类披露

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	24,323,880.40	0.01	24,323,880.40	100	0.00	24,323,880.40	0.01	24,323,880.40	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,379,393,038.32	0.99	190,688,311.23	8.01	2,188,704,727.09	2,411,241,335.92	0.99	190,688,311.23	7.91	2,220,553,024.69
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					0.00					
合计	2,403,716,918.72	100.00	215,012,191.63	8.94	2,188,704,727.09	2,435,565,216.32	100	215,012,191.63	8.83	2,220,553,024.69

##### 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深港工贸进出口公司	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	预计可收回较低
连锁商业	17,122,151.90	17,122,151.90	100.00	预计可收回较低
合计	24,323,880.40	24,323,880.40	100.00	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,016,901,776.27	100,854,088.82	5
1—2 年 (含 2 年)	110,102,729.39	11,010,272.94	10
2—3 年 (含 3 年)	62,489,975.14	9,373,496.27	15
3—4 年 (含 4 年)	127,119,157.81	38,135,747.34	30
4—5 年 (含 5 年)	62,569,387.71	31,284,693.86	50
5 年以上	30,012.00	30,012.00	100
合计	2,379,213,038.32	190,688,311.23	8.01

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
员工备用金	170,000.00		
押金	10,000.00		
合计	180,000.00		

2、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	10,000.00	795,005.00
员工备用金	170,000.00	296,880.37
往来及其他	2,403,536,918.72	2,434,473,330.95
合计	2,403,716,918.72	2,435,565,216.32

3、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	账面余额	占其他应收款总额比例(%)
融发投资	往来款	1,187,627,849.84	49.41
皇庭基金	往来款	1,071,872,624.00	44.59

单位名称	款项性质	账面余额	占其他应收款总额比例(%)
皇庭融发	往来款	94,259,000.00	3.92
连锁商业	往来款	17,122,151.90	0.71
融发物业	往来款	13,891,032.00	0.58
合计		2,384,772,657.74	99.21

## (二) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	976,377,870.32	20,420,000.00	955,957,870.32	976,377,870.32	20,420,000.00	955,957,870.32
对联营、合营企业投资						
合计	976,377,870.32	20,420,000.00	955,957,870.32	976,377,870.32	20,420,000.00	955,957,870.32

### 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
国商物业	5,600,000.00			5,600,000.00		
融发投资	35,296,718.10			35,296,718.10		
连锁商业	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
皇庭融发	915,061,152.22			915,061,152.22		
春华医药	2,250,000.00			2,250,000.00		2,250,000.00
国商医药	2,850,000.00			2,850,000.00		2,850,000.00
国际贸易	5,320,000.00			5,320,000.00		5,320,000.00
合计	976,377,870.32			976,377,870.32		20,420,000.00

长期股权投资的说明：

本期对国商医药、春华医药和国商贸易计提减值准备详见附注五、(八)。

**(三) 营业收入和营业成本**

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	32,100.00		19,000.00	
合计	32,100.00		19,000.00	

**十五、补充资料**

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

**(一) 当期非经常性损益明细表**

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-953.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		



项目	本期金额	说明
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	903,458.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	902,505.60	

**(二) 净资产收益率及每股收益**

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.01	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.99	0.09	0.09

## 第十节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的半年度报告文本；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 三、报告期内在《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、公司章程；
- 五、其他有关资料。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

二〇一六年八月二十五日