

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2019 年年度报告



2020 年 04 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。

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)李亚莉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及未来发展展望和计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者认真阅读，注意投资风险。

公司已在本年度报告中披露可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的重大风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”中的相关内容。

公司除 2019 年度已实施的股份回购方案外，本报告期计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	22
第五节 重要事项.....	41
第六节 股份变动及股东情况.....	48
第七节 优先股相关情况.....	48
第八节 可转换公司债券相关情况.....	48
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第十节 公司治理.....	50
第十一节 公司债券相关情况.....	57
第十二节 财务报告.....	63
第十三节 备查文件目录.....	214

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、皇庭国际	指	深圳市皇庭国际企业股份有限公司
皇庭投资	指	深圳市皇庭投资管理有限公司
皇庭产业控股	指	深圳市皇庭产业控股有限公司
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
皇庭集团	指	深圳市皇庭集团有限公司
融发投资	指	深圳融发投资有限公司
同心再贷款	指	深圳市同心小额再贷款有限公司
瑞泽租赁	指	瑞泽国际融资租赁有限公司
重庆皇庭	指	重庆皇庭珠宝广场有限公司
北京微保	指	北京微保科技有限责任公司
欧森营地	指	欧森营地（厦门）教育科技有限公司
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 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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	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		
注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元		
注册地址的邮政编码	518048		
办公地址	深圳市福田区福华路 350 号岗厦皇庭大厦（皇庭中心）28 楼		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	www.wongtee000056.com		
电子信箱	htgj@wongtee000056.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曹剑	马晨笛
联系地址	广东省深圳市福田区福华路 350 号岗厦皇庭大厦（皇庭中心）28 楼	广东省深圳市福田区福华路 350 号岗厦皇庭大厦（皇庭中心）28 楼
电话	(0755) 82281888	(0755) 82535565
传真	(0755) 82566573	(0755) 82566573
电子信箱	cj000056@21cn.com	htgj000056@163.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、香港《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

组织机构代码	914403001921790834
--------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司上市之初主要经营商品零售业，在国内逐步发展大型连锁商场。后为了连锁网点的拓展，下属公司融发投资积极开展房地产业务，采取以商养地、以地保商的发展策略，促使本公司连锁商业经营发展。近年来，因国内商业发展形势发生变化，公司原有的商场已不能适应市场竞争，我司已逐步退出了传统零售百货业，大力发展购物中心项目。在 2010 年公司完成重组后，确定了以商业不动产运营为公司的主营业务。根据公司发展战略，公司致力于成为粤港澳大湾区乃至全国领先的，以“商业+资本+互联网”为主要商业模式的商业资产综合运营商。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司于 1992 年经中国人民银行深圳经济特区分行批准发行股份，其中深圳市特发集团有限公司（以下简称“特发集团”）持有 1459.56 万股，占总股本 35%，为公司第一大股东。2006 年公司股权分置改革方案正式实施之后，特发集团持有公司的股份为 2933.8952 万股，占总股本 13.28%，原第二大股东马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌父子”）持有 3026.4192 万股，占总股本 13.70% 成为公司第一大股东。2009 年 4 月和昌父子将其持有的公司 3026.4192 万股 B 股全部转让给百利亚太，百利亚太成为公司第一大股东。2010 年 8 月初，郑康豪先生通过受让百利亚太的 100% 股权成为公司第一大股东的实际控制人。现董事长郑康豪先生通过其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭产业控股、皇庭国际集团合计持有公司股份，系公司实际控制人。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 栋 16 楼
签字会计师姓名	巫扬华、王熙

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	948,963,902.32	949,111,225.86	-0.02%	807,970,565.62
归属于上市公司股东的净利润（元）	50,601,071.03	90,652,194.53	-44.18%	120,153,545.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	42,545,043.20	52,500,820.71	-18.96%	70,965,764.34
经营活动产生的现金流量净额（元）	300,986,918.10	193,532,356.17	55.52%	330,436,076.19

基本每股收益（元/股）	0.04	0.08	-50.00%	0.10
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.08	-50.00%	0.10
加权平均净资产收益率	0.94%	1.68%	-0.74%	2.28%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	12,456,959,664.62	13,254,846,349.11	-6.02%	15,059,108,901.73
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,449,056,013.05	5,360,676,343.88	1.65%	5,357,282,182.34

七、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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	217,564,153.73	267,768,317.54	237,837,209.87	225,794,221.18
归属于上市公司股东的净利润	47,250,615.90	42,862,591.00	28,814,887.63	-68,327,023.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,132,311.12	38,327,100.70	21,601,719.75	-62,516,088.37
经营活动产生的现金流量净额	150,333,996.54	-128,962,002.05	173,111,860.79	106,503,062.82

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	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）	7,071,785.44	1,507,010.14	-45,989.31	主要是出售同心再贷款股权产生的投资收益。

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）	2,172,099.51	1,259,013.80	9,510,553.67	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		47,041,667.00	50,087,660.62	
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			68.96	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-33,060,283.99	-58,445,390.17	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	539,190.78	6,054,802.41	6,123,194.83	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,200,000.00			本期单独进行减值测试的其他应收款收回。
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		24,425,616.47	96,620,480.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,981,780.51	10,355,433.53	-1,690,551.28	主要是本期核销无需偿付的债务。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,343,180.49	-1,054,472.49		
减：所得税影响额	13,236,477.69	17,412,083.16	40,154,482.20	
少数股东权益影响额（税后）	2,329,170.23	965,329.89	12,817,764.19	
合计	8,056,027.83	38,151,373.82	49,187,781.31	--

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

2019年，公司持续推动战略转型，坚持“致力于成为领先的商业资产综合运营商”的发展战略。公司一方面逐步提升商业不动产运营管理能力，提升现有项目的租金水平，另一方面，通过管理输出等轻资产运作模式对外扩张。具体情况如下：

（一）报告期内公司所从事的主要业务

公司不动产运营管理服务包括商业不动产运营管理业务、商业不动产的资产管理业务及商业不动产的配套服务业务，依托“商业+资本+互联网”，发挥“商业是场景，商业是流量和入口”的特点，以商管为基础，开展资产管理、金融服务、品牌孵化投资及商管智能化等6M业务的发展战略。

1、商业不动产运营管理业务主要围绕购物中心的运营和管理开展，不断提升招商运营管理能力，不断提高目前现有项目的租金水平和客流，同时以做大规模，扩大品牌和市场影响力为主，并致力于实现招商运营标准化、智能化、互联网化。

目前，公司主要以经营管理自持购物中心和委托管理购物中心为主，以委托管理、整租、不动产投资合作等多种方式，为购物中心、商办写字楼、公寓等多个商业不动产领域提供综合服务和自持运营服务。公司不动产整体管理面积已经超过160万平方米，已布局珠三角、长三角、西南、中原、西北等区域。

2、商业不动产的资产管理业务将立足于粤港澳大湾区，对于有发展潜力的商业不动产项目，通过运营提升和配套服务，在物业升值时，将逐步通过资产出售、转让经营权及资产证券化等方式获取资产管理收益。

3、商业不动产的配套服务业务主要以公司运营的商业不动产为场景，针对业主、品牌商户和消费者三类群体开展品牌孵化投资、互联网大数据、金融服务、智能化服务等多样化服务。

（二）报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点及公司所处行业地位

2019年2月，中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》，推进粤港澳大湾区现代服务业加快发展。中央政府支持发展各种产业、扩大基础设施建设投资、改善交通设施，将吸引大量人口迁入粤港澳大湾区。粤港澳大湾区人口密度增加将刺激消费需求，推动商业运营服务市场发展。

2019年4月1日起“减税降费”进一步深化，2019年上半年，全国累计新增减税降费11709亿元，占同期社会零售总额的6%。2019年8月，国务院办公厅发布《关于加快发展流通促进商业消费的意见》，囊括了20条促进流通业发展、促进社会消费发展的具体政策，也是国务院首次提出的完整、全面的促进消费政策措施，以期通过“促消费”来保持经济平稳增长。

相关促进消费的政策有利于公司从事的商业不动产运营管理业务的发展。自2009年至2019年，近10年来全国购物中心行业呈现爆发性成长，每年购物中心体量保持20%以上的高增速。从全国存量市场看，截止2019年末，5万平方米以上的购物中心大约为8000个，市场空间巨大，但市场集中度较低，前五名的龙头商业地产公司的市场份额不足10%。目前，市场排名靠前的开发商、专业的商业运营管理公司纷纷拓展商业不动产运营管理规模。本公司也抓住这一行业快速发展的机遇，组建了专业的运营管理公司，将公司业务从深圳及深圳周边为主逐步拓展到全国，通过整租、轻资产管理输出等多种方式，在全国主要城市和区域逐步开拓业务。

随着居民消费水平的提升、城市化进程的推进和城市人口的崛起，消费场景被重新定义，商业物业承载的主要提供“吃（超市）+穿、用（零售百货）”的功能逐步转型，“社交+娱乐+教育培训”日益成为购物中心承载的主要功能。尤其在新兴的二三线城市，购物中心逐步成为当地居民社交、娱乐和生活配套服务的重要区域。

随着人民群众对美好生活向往的不断升级，预计未来商业不动产行业依旧会迎来增量项目蓬勃发展势头，公司将紧紧抓住行业发展的趋势、粤港澳大湾区的发展机遇和自身业务的优势，积极拓展不动产运营管理规模，协同发展配套服务业务，提升公司的盈利能力及行业知名度。公司业务布局将立足粤港澳大湾区，并继续加快在全国核心城市的布局和落地，实现商业物业的快速复制化。未来，公司希望通过2-3年的努力，推动公司商业不动产运营管理业务的规模进入全国前列。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	主要系出售公司原控股子公司同心再贷款 51% 股权；出售参股公司北京微保和欧森营地全部股份。
固定资产	本期减少为当年计提折旧。
无形资产	本期减少为当年计提摊销。
在建工程	本期减少系厦门圣果院计提减值准备，部分已完工的工程转入长期待摊费用。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1、不动产运营管理经验丰富

公司在商业不动产运营管理领域历经多年的努力，公司在商业运营管理经营方面已经初具规模，截至报告期末，公司商业不动产总管理项目 20 余个，面积逾 160 万 m²。在运营管理方面，形成了自身综合竞争优势，在购物中心经营管理、不动产投资、写字楼运营管理及服务输出等领域积累了一定的管理经验及成熟的业务流程体系等，能够有效地提升了运营效率、降低了运营成本。在商业模式方面，积极拓展管理输出、品牌输出项目，践行轻资产扩张模式。

2、管理团队专业

公司在多年经营与发展过程中，通过商业项目运营管理与实践，公司打造了一支符合不动产运营管理发展需要的，集商业运营、招商和管理等能力于一体的商业管理团队。多元化的管理团队秉承公司核心价值理念和敬业精神，以公司战略发展为目标，为公司壮大发展、为股东创造持续稳定的高收益而努力。

3、资产优化，聚焦主业

由于金融环境和市场发生变化，类金融业务不利于上市公司充分发挥上市公司平台的作用。为了更好地做大做强主业，充分发挥上市公司在资本市场的作用，公司剥离了部分类金融业务，聚焦公司主业，着力于商业不动产业务的规模化发展，进一步提升主营业务经营比重，有利于公司优化资产结构，符合公司整体长远发展战略及风险控制。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司利用自身多年深耕于粤港澳大湾区及商业不动产管理行业的优势，坚持“自持+整租+委托管理”相结合的模式，积极在粤港澳大湾区、全国一二线城市及核心地段布局商业项目，坚定的实施“致力于成为领先的商业资产综合运营商”的发展战略。截至报告期末，公司于粤港澳大湾区商业不动产管理项目面积40余万平方米，全国商业不动产总管理项目逾20个，管理面积逾160万m²，业务领域涵括购物中心、商办写字楼、公寓等，区域涉及珠三角、长三角、西南、中原、西北等。

2019年公司营业收入为9.49亿元，同比下降0.02%；归属于上市公司股东的合并净利润5,060.11万元，同比下降44.18%；截至2019年12月31日，资产总额124.57亿元，同比下降6.02%；归属于母公司所有者权益54.49亿元，同比增加1.65%。

（一）2019年公司主要业务情况

1、商业不动产运营服务业务：

公司主要以经营管理自有购物中心和委托管理购物中心为主，以委托管理、整租、不动产投资合作等多种方式，为购物中心、商办写字楼、公寓等多个商业不动产领域提供综合运营服务。

（1）购物中心项目：公司核心商业项目深圳皇庭广场于2019年进行了品牌升级调整及品质管理提升，增加了商场的趣味性和体验感，客流量同比提高6.67%，整体租金收入显著提升。皇庭中心商业裙楼品牌持续引进，深入了解商户需求及经营问题，针对性给予经营建议及扶持计划。同时通过加强导视指引助力顾客引流。重庆皇庭广场也于2019年11月份顺利开业，商场定位全新调整，引入了盒马鲜生等主力店，力争将其打造成西南区域的商业标杆项目。

在轻资产运营管理方面，公司轻资产运营管理的合肥皇庭广场已于2019年12月19日顺利开业运营，公司业务进入华东区域。报告期内，公司新拓展了湛江皇庭广场整租项目，拓展了轻资产运营宝鸡、合肥、恩施、武汉等地10多个商业项目。目前公司合计运营管理商业不动产项目20余个，总管理规模已经超过160万平方米，已在珠三角、长三角、西南、中原、西北等地进行布局，已开业项目经营情况良好。同时，公司还储备了四十余个优质商业管理项目资源，探索多样化的商业不动产盈利模式。

公司将按照“商管+资管+品牌孵化投资+互联网大数据+金融服务+智能化”为一体的6M综合性商业管理模式，制定标准化招商及运营流程，拓宽项目信息获取渠道，增加有效项目储备量，深入跟进并转化目前已储备项目，扩大公司商业不动产领域的管理规模，加速全国业务布局。

（2）写字楼项目：自有的成都皇庭国际中心按照经营计划稳步推进招商工作，目前招租情况良好。公司受托管理的深圳CBD区域标志性建筑皇岗商务中心及皇庭中心将继续优化租户结构，加大品牌推广力度，加强配套服务，提升租赁率。

2、公司除做大做强商业不动产运营服务业务外，还将充分利用商业不动产场景，发展商业不动产的资产管理业务及配套服务业务，将资产管理及金融服务与商业不动产运营相结合，提供相关增值服务。

（二）实施2018年年度权益分派

报告期内，公司实施了2018年年度权益分派。公司在做好日常经营工作的同时，注重对广大股东的回报，根据公司2018年利润分配方案，合计现金分红11,738,595.24元。

（三）实施股份回购事宜

为保持公司经营发展及股价的稳定，保障、保护投资者的长远利益，同时基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的认可，结合公司发展战略、经营情况和财务状况，公司积极推进实施回购公司股份。

公司于2019年1月29日首次以集中竞价方式实施股份回购。截至2019年12月24日，公司本次回购股份实施期限已届满。公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司A、B股共6,185,750股，占公司总股本的0.53%。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	948,963,902.32	100%	949,111,225.86	100%	-0.02%
分行业					
商业运营服务	612,804,648.86	64.58%	502,695,926.77	52.96%	21.90%
金融服务	256,576,175.44	27.04%	289,226,572.27	30.47%	-11.29%
融资租赁服务	43,141,229.21	4.55%	56,420,467.50	5.95%	-23.54%
其他	36,441,848.81	3.83%	100,768,259.32	10.62%	-63.84%
分地区					
华南区	834,020,559.94	87.89%	866,471,591.06	91.29%	-3.75%
华北区	44,709,556.25	4.71%	70,595,750.50	7.44%	-36.67%
西南区	70,233,786.13	7.40%	12,043,884.30	1.27%	483.15%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

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						
商业运营服务	612,804,648.86	193,437,224.75	68.43%	21.90%	9.41%	3.60%
金融服务	256,576,175.44	25,027,906.76	90.25%	-11.29%	-55.04%	9.50%
分地区						
华南区	834,020,559.94	221,128,562.27	73.49%	-3.75%	-5.06%	0.37%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商业运营服务	商业运营服务	193,437,224.75	68.07%	176,802,854.91	50.65%	9.41%
金融服务	金融服务	25,027,906.76	8.81%	55,673,160.31	15.95%	-55.04%
融资租赁服务	融资租赁服务	34,510,683.92	12.15%	36,553,695.14	10.47%	-5.59%
其他	其他	31,178,130.83	10.97%	80,069,438.83	22.93%	-61.06%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

详见“2019年度财务报表附注 六、合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	150,928,522.67
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	15.90%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	2.14%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	42,700,468.69	4.50%
2	第二名	39,595,502.71	4.17%
3	第三名	29,887,735.83	3.15%

4	第四名	20,299,145.24	2.14%
5	第五名	18,445,670.20	1.94%
合计	--	150,928,522.67	15.90%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

第四名客户为本公司实际控制人郑康豪先生控制的深圳市皇庭酒店管理有限公司。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	97,997,205.12
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	54.61%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	6.64%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	40,778,832.67	22.73%
2	第二名	30,558,674.27	17.03%
3	第三名	11,923,249.06	6.64%
4	第四名	8,261,069.12	4.60%
5	第五名	6,475,380.00	3.61%
合计	--	97,997,205.12	54.61%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

第三名供应商为本公司实际控制人郑康豪先生控制的深圳市皇庭商业管理有限公司。

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	23,157,847.03	43,422,796.66	-46.67%	主要是随皇庭广场品牌知名度提升，广告费和营销策划等费用减少
管理费用	101,791,563.95	127,120,633.18	-19.93%	主要是公司聚焦主业，严控各项开支，人力成本等费用减少。
财务费用	311,154,923.94	309,625,198.70	0.49%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,250,727,847.04	1,929,825,453.84	-35.19%
经营活动现金流出小计	949,740,928.94	1,736,293,097.67	-45.30%
经营活动产生的现金流量净额	300,986,918.10	193,532,356.17	55.52%
投资活动现金流入小计	361,221,102.38	2,705,610,555.40	-86.65%
投资活动现金流出小计	56,887,425.46	2,261,975,735.00	-97.49%
投资活动产生的现金流量净额	304,333,676.92	443,634,820.40	-31.40%
筹资活动现金流入小计	1,123,940,807.63	546,568,866.00	105.64%
筹资活动现金流出小计	1,779,303,414.86	1,694,563,545.29	5.00%
筹资活动产生的现金流量净额	-655,362,607.23	-1,147,994,679.29	42.91%
现金及现金等价物净增加额	-50,039,268.62	-510,827,009.69	90.20%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

1、经营活动产生的现金流量净额增幅55.52%，主要原因是公司聚焦商业不动产管理业务，减少金融类业务投入，使得经营活动现金流入和流出均减少。

2、投资活动产生的现金流量净额减幅31.40%，主要原因是收回投资收到的现金减少。

3、筹资活动产生的现金流量净额增幅42.91%，主要原因是金融机构贷款有所增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、本期向银行贷款的财务费用为计入筹资活动中。

2、本期摊销长期待摊费用、计提资产减值准备金额较大。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	6,934,385.64	5.37%	主要是本期出售同心再贷款、北京微保和欧森营地的股权所产生的投资收益。	不具有可持续性
营业外收入	13,571,690.53	10.52%	主要是本期核销无需偿付的债务。	不具有可持续性
营业外支出	1,657,310.96	1.28%		不具有可持续性

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	170,331,286.95	1.37%	231,741,109.34	1.75%	-0.38%	
应收账款	199,042,911.23	1.60%	150,997,761.71	1.14%	0.46%	主要是本期平摊租金收入增加。
存货	7,634,010.11	0.06%	15,293,510.77	0.12%	-0.06%	
投资性房地产	9,484,068,838.00	76.13%	9,484,068,838.00	71.48%	4.65%	本期总资产减少使得投资性房地产占比上升。
长期股权投资	31,845,679.07	0.26%	37,100,309.33	0.28%	-0.02%	主要是本期出售参股公司北京微保和欧森营地全部股份。
固定资产	46,418,888.43	0.37%	51,187,108.61	0.39%	-0.02%	
在建工程	99,198,446.03	0.80%	116,130,549.72	0.88%	-0.08%	主要是本期厦门圣果院计提减值准备，部分已完工的工程转入长期待摊费用。
短期借款	731,640,000.00	5.87%	350,000,000.00	2.64%	3.23%	主要是本期增加银行贷款补充流动资金。
长期借款	3,126,170,000.00	25.10%	3,713,949,292.00	27.99%	-2.89%	主要是本期偿还了部分长期借款。

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.可供出售金融资产	451,017,771.28						-451,017,771.28	
2. 其他非流动金融资产							30,000,000.00	30,000,000.00

3.其他权益工 具投资							719,201,411 .76	719,201,411 .76
金融资产小 计	451,017,771.2 8						298,183,640 .48	749,201,411 .76
投资性房地 产	9,484,068,838 .00							9,484,068,8 38.00
上述合计	9,935,086,609 .28						298,183,640 .48	10,233,270, 249.76
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见“2019年度财务报表附注 五、（五十八）所有权或使用权受到限制的资产”。

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(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。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
深圳市同心投资基金股份公司	同心再贷款51%的股权	2019年12月31日	60,000	4,675.9	落实公司战略,集中资源做大做强主业	9.37%	参考同心再贷款评估价格和净资产并协商确定	是	公司董事长、副董事长担任董事长、总经理的公司	是	是	2019年12月02日	《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司部分股权暨关联交易的公告》(公告编

号：
2019-73
)

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	商业运营	5000000 美元	9,347,117,896.52	2,827,405,780.95	308,963,246.67	92,703,744.18	96,453,973.13
深圳市同心小额再贷款有限公司	子公司	小额再贷款、直接贷款	1,000,000,000	1,794,209,960.11	1,140,514,682.23	254,521,980.95	122,251,094.15	91,684,296.32
瑞泽国际融资租赁有限公司	子公司	融资租赁	80,000,000 美元	747,361,299.60	468,399,444.35	72,591,779.55	28,638,808.92	20,995,235.32

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市同心小额再贷款有限公司	股权转让	落实公司战略，集中资源做大做强主业
郑州市君庭商业管理有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
上海诣臻商业管理有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
湛江市戴维斯商业管理有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
重庆市君庭物业管理发展有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
深圳皇庭王府井购物中心管理有限公司	注销	
深圳市皇庭有为二号投资合伙企业	注销	
深圳市皇庭有为三号投资合伙企业	注销	
瑞泽壹号（天津）租赁有限公司	注销	
深圳市皇庭航务有限公司	注销	

主要控股参股公司情况说明

- 1、融发投资：主要业务为运营皇庭广场，本期取得净利润9,645.40万元。
- 2、瑞泽租赁：主要业务为融资租赁，本期取得净利润2,099.52万元。
- 3、同心再贷款：主要业务为再贷款及直接贷款业务，本期取得净利润9,168.43万元。公司已于2019年12月转让持有同心再贷款的51%股份，并于2019年12月31日完成股权过户，其成为公司参股公司。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）公司未来发展展望

2019年度，公司面临全面深化改革开放、粤港澳大湾区建设等一系列利好叠加新机遇，也面临新冠疫情影响、经济下行及日益加剧的商业地产竞争环境等各种挑战。在商业地产的运营中，公司关注到近年商业地产市场动向主要趋势如下：

（1）承载新功能的购物中心未来在二三四线城市发展迅速

目前，购物中心的功能逐步转型，“社交+娱乐+教育培训”日益成为购物中心承载的主要功能。尤其在新兴的二三线城市，承载以上功能的购物中心逐步成为当地居民社交、娱乐和生活配套服务的重要区域和场景。这给公司未来业务发展带来巨大的市场空间和潜力。

近年来，从新开商业项目来看，首进品牌、概念店、旗舰店依旧是较大的热点，影响消费者选择消费场所的原因不再主要是目的性消费，体验性和互动性较强的生活方式类业态成为商业地产新的主旋律，因此体验和娱乐成为了线下商业的核心。越来越多的商业项目都致力于创造独特的消费者体验，打造新的生活方式体验场，在业态组合及品牌优化上不断创新，以更好地与消费者进行情感沟通和关系营销。

（2）商业不动产未来发展空间巨大、市场集中度逐步提高

自2009年至2019年，近10年来全国购物中心行业呈现爆发性成长，每年购物中心体量保持20%以上的高增速。从全国存量市场看，截止2019年末，5万平方米以上的购物中心大约为8000个，市场空间巨大，但市场集中度较低，前五名的龙头商业地产公司的市场份额不足10%。目前，市场排名靠前的开发商、专业的商业运营管理公司纷纷拓展商业不动产运营管理规模。本公司也抓住这一行业快速发展的机遇，组建了专业的运营管理公司，将公司业务从深圳及深圳周边为主逐步拓展到全国，通过整租、轻资产管理输出等多种方式，在全国主要城市和区域逐步开拓业务。

（3）商业地产运营管理场景带来的盈利模式多元化

传统商管公司收入来源主要是租金管理费、招商佣金和营收扣点，业务模式和盈利模式单一。未来，随着更多技术手段的应用，以及行业集中度的提升，商业场景将会创造更大的价值。针对商业场景里的消费者、品牌方和开发商的多样化的服务和多元化的商业模式将逐步出现。

（二）2020年经营计划

1、商业不动产运营服务业务加强招商运营能力，不断提升存量已开业的深圳、重庆、合肥等地的购物中心项目的收入。成都皇庭国际中心通过进行多方面的市场分析，举办多种营销活动，拓展各种渠道，完成年度招商任务。

深圳皇庭广场要通过品牌升级、重抓营运、精准营销、品质提升等方式提升整体租金水平，同时深挖营销资源，加强商户联动；重庆皇庭广场要扩大招商、加强运营管理，增加多经收入，提升物业管理水平；皇庭中心商业要重点招符合定位、生命力持久、知名度高的品牌，加大收缴率。

皇庭戴维斯商业将积极做好存量整租和轻资产管理的项目服务，与项目委托方做好沟通协调，推动受托管理项目的招商运营和筹备工作，同时，拓宽多种渠道，进一步扩大公司的商业不动产管理规模。积极打造提升皇庭品牌影响力，完善管理机制和队伍建设，强化公司的不动产运营服务输出能力，增强公司运营及盈利能力。

2、商业不动产的资产管理业务，通过多种方式，提升存量自持项目的流动性，同时储备开拓有增值潜力的新项目。

3、商业不动产的配套服务业务：公司将按照“商管+资管+品牌孵化投资+互联网大数据+金融服务+智能化”为一体的6M综合性商业管理模式，依托公司的商业不动产运营场景，针对商业场景里的消费者、品牌方和开发商的探索多样化的增值服务和多元化的商业模式。积极推进瑞泽租赁等产业配套板块的转型升级，并融入商业不动产的多样化场景。

（三）可能面临的风险及对策

1、战略实施风险

战略转型过程中实施执行不到位、资源不匹配或管控协调机制不健全，都会影响公司战略转型的实施落地。

对策：公司将从资源匹配、资产结构、管理架构、管控机制等各方面细化，为战略实施落地做好各项保障工作，确保

各项工作落实到位。

2、商业不动产运营管理行业的风险

消费者行为与习惯的改变，商业地产的过度开发以及电商的高速发展，仍将对实体商业形成挑战的风险。

对策：公司将充分发挥自身优势，快速、有效地响应消费者的个性化需求，进一步提升服务品质，强化体验性消费，进一步巩固和提升核心竞争力。同时，积极发展微信公众号、小程序等新媒体业务，打造涵盖商业、金融、不动产、酒店、文旅等多维度的移动互联网平台，实现线上互联网与线下实体消费场景的融合。

3、业务扩张风险

随着公司发展规模不断扩大，如公司在经营管理、资源整合、市场开拓等方面难以适应公司业务规模的迅速扩张，将会对公司的整体运营带来一定风险。

对策：公司将进一步提升管理能力，完善内控机制，对各投资项目建立切实有效的管理体制，加快储备专业的运营团队，合理规避风险。

4、“新冠疫情”冲击的影响

预计2020年对公司业务冲击最大的是“新冠疫情”的影响。人们外出消费和聚集减少对公司存量购物中心经营带来了较大的冲击，各地延迟复工以及出差不便利对新业务拓展带来了较大的影响。

对策：购物中心积极转型，承载“社交+娱乐+教育培训”等功能，对购物环境、线上运营、服务意识、创新营销等方面有了更高质量要求。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年06月17日	其他	其他	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2019-01）
接待次数			1
接待机构数量			0
接待个人数量			0
接待其他对象数量			1
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

- 1、2017年度公司利润分配方案为：以2017年12月31日公司总股本1,175,345,368为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.4元（含税）。
- 2、2018年度公司利润分配方案为：以截至《2018年年度权益分派实施公告》披露日，公司总股本1,175,345,368股剔除已回购股份2,163,144股后可参与分配的总股数1,173,182,224股为基数，向全体股东每10股派0.100057元人民币现金（含税）。
- 3、2019年度公司利润分配预案为：公司于报告期内，以集中竞价的方式累计回购公司A、B股份数量共6,185,750股，支付的总金额24,558,045.40元（不含交易费用）。根据《深圳证券交易所上市公司股份回购实施细则》第七条规定：“上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。”鉴于上述原因，同时考虑到2020年的新冠疫情对公司业务带来的不利影响，公司除上述2019年度已实施的股份回购方案外，本报告期不再进行利润分配。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019年	0.00	50,601,071.03	0.00%	24,558,045.40	48.53%	24,558,045.40	48.53%
2018年	11,738,595.24	90,652,194.53	12.95%	0.00	0.00%	11,738,595.24	12.95%
2017年	45,974,549.42	120,153,545.65	38.26%	0.00	0.00%	45,974,549.42	38.26%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,169,159,618

现金分红金额（元）（含税）	0.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	24,558,045.40
现金分红总额（含其他方式）（元）	24,558,045.40
可分配利润（元）	107,249,789.41
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经立信会计师事务所(特殊普通合伙)根据国内会计准则审计,2019 年度公司实现的合并归属上市公司净利润 50,601,071.03 元, 母公司 2019 年度净利润 41,007,422.81 元, 2018 年末滚存的未分配利润 81,742,614.09 元, 扣除法定盈余公积金 4,100,742.28 元、实施 2018 年度利润分配方案支付的股利 11,399,505.21 元后, 2019 年末母公司实际可供分配利润为 107,249,789.41 元, 2019 年年末母公司资本公积为 2,311,952,736.19 元。</p> <p>公司于报告期内, 以集中竞价的方式进行了股份回购。截至 2019 年 12 月 24 日, 公司本次回购股份实施期限已届满, 公司累计回购公司 A、B 股份数量共 6,185,750 股, 支付的总金额 24,558,045.40 元(不含交易费用), 占 2019 年度母公司实际可供分配利润的 22.90%。</p> <p>根据《深圳证券交易所上市公司股份回购实施细则》第七条规定:“上市公司以现金为对价, 采用要约方式、集中竞价方式回购股份的, 当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额, 纳入该年度现金分红的相关比例计算。”鉴于上述原因, 同时考虑到 2020 年的新冠疫情对公司业务带来的不利影响, 公司除上述 2019 年度已实施的股份回购方案外, 本报告期不再进行利润分配。</p>	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	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						
股权激励承诺	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	其他承诺	(一)公司具有对本次激励计划的解释和执行权,并按本次激励计划规定对激励对象进行绩效考核,若激励对象未达到本次激励计划所确定的解除限售条件,	2017 年 06 月 09 日	60 个月	严格履行中

			<p>公司将按本次激励计划规定的原则,向激励对象回购并注销其相应尚未解除限售的限制性股票。(二)公司不为激励对象依本次激励计划获取有关限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助,包括为其贷款提供担保。(三)公司及时按照有关规定履行限制性股票激励计划申报、信息披露等义务。(四)公司根据本次激励计划及中国证监会、证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司等的有关规定,积极配合满足解除限售条件的激励对象按规定解除限售。</p> <p>(五)履行法律、法规规定的其他相关权利义务。</p>			
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市皇庭投资管理有限公司	其他承诺	<p>皇庭国际及全资子公司、控股子公司全体员工在 2018 年 10 月 22 日至 2018 年 11 月 21 日期间完成净买入皇庭国际股票,连续持有 12 个月以上,且持有期间连续在皇庭国际履职的,该等皇庭国际股票的收益归员工个人所有,若该等股票产生的亏损,由皇庭投资及其关联公司对亏损部分予以全额补偿。</p>	2018 年 10 月 22 日	14 个月	严格履行中 (截至本报告披露日,该承诺已履行完毕)
	深圳市皇庭产业控股有限公司;深圳市皇庭投资管理有限公司	股份增持承诺	<p>皇庭投资及其关联公司自 2018 年 10 月 24 日起六个月内以自有资金或自筹资金不少于 1 亿元人民币增持公司股份,增持价格为人民币 14 元/股以内,增持方式为拟以资管计划的形式,通过深圳证券交易所交易系统允许的方式(包括但不限于集中竞价和大宗交易)增持。皇庭投资及其关联公司将严格遵守有关规定,在</p>	2018 年 10 月 24 日	6 个月	已履行完毕

			股份增持实施期间以及法定期限内不减持所持有的公司股票。			
	深圳市皇庭集团有限公司;重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司	业绩承诺及补偿安排	本协议书生效后,重庆九龙珠宝承诺自 2019 年度起 8 年内,重庆皇庭广场每年度全部营业收入(含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入)应达到以下金额: 2019 年度不低人民币于 4,000 万元;2020 年度不低于人民币 5,000 万元;2021 年起每年不低于人民币 6,400 万元。如未能达到承诺金额的差额部分,由皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺以现金支付方式补足。	2018 年 12 月 25 日	96 个月	严格履行中
	郑康豪;邢福俊;陈小海;刘海波;李亚莉;曹剑;熊楚熊;王培;汪军民	其他承诺	公司全体董事承诺本次回购股份将不会损害上市公司的债务履行能力和持续经营能力。	2018 年 12 月 25 日	12 个月	已履行完毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

2、公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
重庆皇庭广场	2019 年 01 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	4,000	826.96	重庆皇庭广场由原先以珠宝婚庆为主题的专业商场转型升级为综合性购物中心,导致设计改造招商时间比原计划大幅增加。同时,重庆皇庭广场重新	2018 年 12 月 10 日	巨潮资讯网

					引进品牌落位，于 2019 年 11 月 15 日开业后，新引入的品牌等大部分尚在培育期，故本期营业收入不符预期。		
--	--	--	--	--	---	--	--

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用 不适用

2018年本公司以子公司皇庭基金持有的同心基金22.34%股份与皇庭集团旗下的重庆皇庭100%的股权进行资产置换。协议约定，重庆九龙珠宝承诺自2019年度起8年内，重庆皇庭广场每年度全部营业收入（含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入）应到达以下金额：2019年度不低于人民币4,000万元；2020年度不低于人民币5,000万元；2021年度起不低于人民币6,400万元。如未能达到承诺金额，差额部分由皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺以现金支付方式补足，同时本公司应在重庆皇庭年度报告披露后的10日内以书面方式通知皇庭集团或其子公司，皇庭集团或其子公司应在接到通知后的三个月内以现金方式向本公司进行补偿。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

该业绩承诺未形成商誉。

四、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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1、重要会计政策变更

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 14,156,140.00 元，“应收账款”上	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上

据相应调整。	年年末余额150,997,761.71元； “应付票据及应付账款”拆分为 “应付票据”和“应付账款”，“应付 “应付票据”和“应付账款”，“应付 票据”上年年末余额0.00元，“应 付账款”上年年末余额 218,592,899.66元。	“应付票据及应付账款”拆分为“应 付票据”和“应付账款”，“应付票据” 上年年末余额0.00元，“应付账款” 上年年末余额53,958,003.26元。
(2) 在利润表中新增“信用减值损失”项目。比较数据不调整。	“信用减值损失”本期金额 -81,739,331.94元。	“信用减值损失”本期金额 -896,168.79元。

(2) 执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（2017年修订）
财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 444,667,001.70元； 其他权益工具投资：增加 455,714,010.00元； 递延所得税负债：增加 3,504,135.96元； 其他综合收益：增加7,542,872.34元。	
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 5,350,769.58元； 其他非流动金融资产：增加 8,276,712.32元； 递延所得税负债：增加 731,485.69元； 留存收益：增加2,194,457.05元。	
(3) 可供出售债务工具投资重分类为重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 1,000,000.00元； 一年内到期的非流动资产：增加 1,000,000.00元； 其他非流动资产：减少 30,000,000.00元； 其他非流动金融资产：增加 30,000,000.00元。	可供出售金融资产： 减少1,000,000.00元； 一年内到期的非流动资产：增加 1,000,000.00元。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负

债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	231,741,109.34	货币资金	摊余成本	231,741,109.34
应收票据	摊余成本	14,156,140.00	应收票据	摊余成本	14,156,140.00
应收账款	摊余成本	150,997,761.71	应收账款	摊余成本	150,997,761.71
贷款	摊余成本	1,595,077,474.00	贷款	摊余成本	1,595,077,474.00
其他应收款	摊余成本	501,566,113.11	其他应收款	摊余成本	501,566,113.11
一年内到期的非流动资产	摊余成本	236,020,771.82	一年内到期的非流动资产	摊余成本	236,020,771.82
其他流动资产	摊余成本	50,081,840.70	其他流动资产	摊余成本	50,081,840.70
可供出售金融资产	以成本计量（债务工具）	1,000,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,000,000.00
	以成本计量（权益工具）	450,017,771.28	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	455,714,010.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	8,276,712.32
长期应收款	摊余成本	99,328,325.34	长期应收款	摊余成本	99,328,325.34
其他非流动资产	以成本计量（债务工具）	30,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	30,000,000.00

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	143,940,340.14	货币资金	摊余成本	143,940,340.14
应收账款	摊余成本	31,349,173.62	应收账款	摊余成本	31,349,173.62
其他应收款	摊余成本	3,179,627,964.34	其他应收款	摊余成本	3,179,627,964.34
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以成本量计（债务工具）	1,000,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,000,000.00

(3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订）

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订）（财会〔2019〕8号），修订后的准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》（2019修订）

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》（2019修订）（财会〔2019〕9号），修订后的准则自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准

则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、重要会计估计变更

报告期内，公司无重要会计估计变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见“2019年度财务报表附注 六、合并范围的变更”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	巫扬华、王熙
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	巫扬华自 2019 年起连续服务 1 年；王熙自 2016 年起连续服务 4 年
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

2019 年度，公司聘请立信会计师事务所作为内部控制会计师事务所，报酬为 50 万。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、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。

本报告期公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼的涉案总金额为 3582.60 万元。其中，公司作为被起诉方的案件涉案金额为 2869.62 万元；公司作为起诉方的案件涉案金额为 712.98 万元；结案已收回 320 万元。

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司于2017年实施限制性股票激励计划，向51名激励对象首次授予2,756.05万股限制性股票，首次授予价格为5.89元/股，首次授予日为2017年7月25日，授予股份的上市日期为2017年8月7日。

本次限制性股票激励计划预留689.01万股，预留授予部分的激励对象由本激励计划经股东大会审议通过后12个月内确定，超过12个月未明确激励对象的，预留权益失效。截至报告期末，该等预留限制性股票自公司股东大会审议通过后超过12个月未明确激励对象，预留权益689.01万股已经失效。

根据公司于2018年6月22日召开的2017年年度股东大会决议，因公司2017年度实现的归属于上市公司股东的净利润未达到《公司2017年限制性股票激励计划（草案）》中规定的第一期可解锁的业绩条件，公司决定回购注销未达到第一期解锁条件的限制性股票826.815万股。回购价格为授予价格5.89元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

根据公司于2018年6月22日召开的2017年年度股东大会决议，因公司2017年限制性股票激励计划的9名激励对象因不再担任公司董事或高管职务、离职失去激励对象资格，公司决定回购注销失去资格的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票432.768万股。回购价格为授予价格5.89元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

根据公司于2019年5月16日召开的2018年年度股东大会决议，因公司2018年度实现的归属于上市公司股东的净利润未达到《公司2017年限制性股票激励计划（草案）》中规定的第二期可解锁的业绩条件，公司决定回购注销未达到第二期解锁条件的限制性股票411.207万股。回购价格为授予价格5.89元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

根据公司于2019年5月16日召开的2018年年度股东大会决议，因公司2017年限制性股票激励计划的17名激励对象因退休、担任公司监事、离职失去激励对象资格，公司决定回购注销失去资格的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票536.984万股。罗良本次已获授但尚未解锁的限制性股票回购价格为授予价格5.89元/股，其余16名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票回购价格为5.89元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

截至本报告日，上述限制性股票共2,207.774万股尚未完成回购注销。

相关事项详细内容已披露在《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深联公务航空有限公司	实际控制人控制的企业	经营租赁	飞机经营租赁	根据市场价格协商确定	1) 挑战者 605 飞机：人民币 2,702,031.47 元/期（此为概算金额，需按飞机实际成本而修正），共 20 期；2) 环球快车 5000 飞机：人民币 5,799,292.32 元/期（此为概算金额，需按飞机实际成本而修正），共 20 期	755.29	17.51%	0	否	转账	市场价格	2019 年 04 月 10 日	《关于公司控股公司瑞泽众合与深联航空开展飞机经营租赁业务暨关联交易的公告》（公告编号：2019-18）
深圳市皇庭唯尚会科技服务有限公司	实际控制人控制的企业	采购商品	采购商品	市场价格	充值卡面额	245.02	100.00%	600	否	转账	充值卡面额	2019 年 04 月 25 日	《关于 2019 年度日常关联交易预计

													的公告》(公告编号: 2019-31)
公司实际控制人郑康豪先生控制的其他关联方	实际控制人控制的企业	销售商品	销售百货	市场价格	市场价格	270.6	7.43%	600	否	转账	市场价格	2019年04月25日	《关于2019年度日常关联交易预计的公告》(公告编号: 2019-31)
深圳市皇庭酒店管理公司	实际控制人控制的企业	提供劳务	商业运营服务	根据市场价格协商确定	每月25元/平方米	1,636.81	2.67%	1,750	否	转账	每月13-33元/平米	2019年04月25日	《关于2019年度日常关联交易预计的公告》(公告编号: 2019-31)
深圳市皇庭荟餐饮管理有限公司	实际控制人控制的企业	提供劳务	商业运营服务	根据市场价格协商确定	每月25元/平方米	128.66	0.21%	200	否	转账	每月13-33元/平米	2019年04月25日	《关于2019年度日常关联交易预计的公告》(公告编号: 2019-31)
深圳市皇庭房地产开发有限公司	实际控制人控制的企业	提供劳务	商业运营服务	根据市场价格协商确定	收取首月租金的1.5倍佣金	542.10	0.88%	2,000	否	转账	收取首月租金的1-2倍佣金	2019年04月25日	《关于2019年度日常关联交易

													易预计的公告》(公告编号: 2019-31)
深圳市皇庭商业管理有限公司	实际控制人控制的企业	提供劳务	商业运营服务	根据市场价格协商确定	收取首月租金的1.5倍佣金	671.79	1.10%	1,000	否	转账	收取首月租金的1-2倍佣金	2019年04月25日	《关于2019年度日常关联交易预计的公告》(公告编号: 2019-31)
合计				--	--	4,250.27	--	6,150	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				2019年4月23日公司第八届董事会2019年第七次会议审议通过了《关于2019年度日常关联交易预计的议案》,同意向关联方提供劳务、向关联方销售产品或商品、向关联方采购商品,预计关联交易金额共6150万元。2019年日常关联交易实际发生金额低于预计金额的原因主要是由于国内经济放缓,写字楼租赁市场同比萎缩,招商租赁业务同比减少,使得本报告期招商佣金减少。由于公司预计时的额度是双方合作可能发生业务的上限金额,实际发生时结合双方实际经营等情况及时予以调整,属于正常的经营行为。经核查,2019年已发生的日常关联交易不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的行为。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
深圳市同心投资基金股份公司	公司董事长、副董事长担任董事长、	股权出售	出售同心再贷款51%股权	参考同心再贷款评估价格和净资产并	59,526.02	60,004.56	60,000	转账	473.98	2019年12月02日	《关于转让深圳市同心小额再贷款有

	总经理的公司			协商确定							限公司部分股权暨关联交易的公告》 (公告编号: 2019-73)
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				无							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				出售同心再贷款 51% 股权贡献归属于母公司的净利润 473.98 万。							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				无							

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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、2019年4月23日披露了《关于公司租赁办公场所暨关联交易的公告》

为满足公司经营管理及发展需要,本公司及下属公司拟向公司关联方皇庭集团租赁其旗下的位于深圳市福田区岗厦皇庭大厦(即皇庭中心)写字楼28层的物业用于办公,租赁面积为2,209.42m²,租赁期限共计3年,自2019年4月23日起至2022年4月22日。本次关联交易租金总额约为2,842万元。

重大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
关于公司控股公司瑞泽众合与深联航空开展飞机经营租赁业务暨关联交易的公告	2019年04月10日	巨潮资讯网
关于公司租赁办公场所暨关联交易的公告	2019年04月23日	巨潮资讯网
关于2019年度日常关联交易预计的公告	2019年04月25日	巨潮资讯网
关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司部分股权暨关联交易的公告	2019年12月02日	巨潮资讯网
	2019年12月07日	巨潮资讯网

十七、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

租赁情况说明

为了落实公司战略,拓展商业不动产管理服务业务,本公司控股子公司深圳市戴维斯商业管理有限公司与荣盛房地产发展股份有限公司全资的下属公司湛江商盛商业管理有限公司签订《合作框架协议书》,承租其正在开发的位于湛江市经济技术开发区CBD商圈的商业物业,用于本公司经营购物中心,租赁期限10年。计租期内累计租金总额约70,005万元。具体内容详见公司于2019年4月10日披露的《关于公司拟承租湛江商业物业的公告》。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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	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	59.37	1999年12月01 日	59.37	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）				59.37
报告期末已审批的对外担保额度			59.37	报告期末实际对外担保余				59.37

合计 (A3)				额合计 (A4)				
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	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
深圳融发投资有限公司	2016年01月19日	300,000	2016年03月30日	285,000	连带责任保证;抵押;质押	七年	否	否
瑞泽控股(香港)有限公司	2019年03月30日	20,000	2019年03月30日	7,802.88	连带责任保证;质押	自本合同生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日起两年止。甲方同意债权期限延展的,保证期间至展期协议或补充协议重新约定的债务履行期限届满之日起两年止	否	否
瑞泽众合(天津)商业保理有限公司	2019年03月30日	10,000						
瑞泽众合(天津)融资租赁有限公司	2019年03月30日	10,000						
瑞泽国际融资租赁有限公司	2019年03月30日	60,000						
深圳市同心小额再贷款有限公司	2019年04月25日	100,000	2019年09月12日	5,000	连带责任保证	主合同下被担保债务的履行期届满(含约定期限届满以及依照约定或法律法规的规定提前到期)之日起两年	否(截至本报告披露日,该担保实际已履行完毕)	否
瑞泽国际融资租赁有限公司	2017年08月15日	49,000	2017年08月30日	14,000	连带责任保证	至该笔债务履行期限届满之日后两	是	否

						年止		
重庆皇庭珠宝广场有限公司	2019年01月05日	24,000	2019年01月05日	24,000	连带责任保证	从合同生效日起至主合同项下具体授信债务履行期限届满之日后两年，授信展期的，则保证期间延续至展期期间届满之日后两年	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			224,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				335,802.88
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			573,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				297,802.88
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	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
重庆皇庭珠宝广场有限公司	2018年12月29日	24,000	2018年12月29日	24,000	质押	从本合同生效日起至主合同项下具体授信债务履行期限届满之日后两年，授信展期的，则保证期间延续至展期期间届满之日后两年	是	否
瑞泽众合(天津)融资租赁有限公司	2019年04月10日	19,144.42	2019年04月10日	13,931.76	连带责任保证	自承租人履行债务期限届满之日后两年止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			19,144.42	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				37,931.76
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			43,144.42	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				13,931.76

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）	243,144.42	报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）	373,794.01
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）	616,203.79	报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）	311,794.01
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		57.22%	
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额（E）	7,802.88		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）	39,341.21		
上述三项担保金额合计（D+E+F）	47,144.09		
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无		
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无		

采用复合方式担保的具体情况说明

1、融发投资30亿元贷款由融发投资以皇庭广场（房产证号：深房地字第3000627642号）提供房产抵押担保，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。

2、瑞泽香港1568.5万美元贷款由本公司提供连带责任保证及存单质押担保。

3、重庆皇庭2.4亿元贷款由重庆皇庭以重庆皇庭广场（房产证号：渝2018九龙坡区不动产权第000355711号）提供房产抵押担保，由本公司全资子公司深圳市皇庭不动产管理有限公司以其持有的重庆皇庭100%股权提供最高额质押担保，本公司提供连带责任保证担保。截至本报告期末，该笔贷款已清偿，相应担保已履行完毕。

（2）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、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	1,080	0	0

合计	1,080	0	0
----	-------	---	---

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

(1) 股东及债权人利益保护

报告期内公司严格遵守各项法律法规，持续完善治理结构，不断健全内控制度，形成了以股东大会、董事会、监事会及管理层为主体结构的决策与经营体系。公司重视投资者关系管理，不断完善信息披露，确保信息披露的及时性、完整性和准确性，开通网站、邮件、电话、股东大会、深交所互动易等多种渠道与投资者进行互动交流，有效维护中小投资者的利益，保证所有股东公开、公平、公正的享有各项权益。

公司尊重并保护债权人及各合作方的合法权益，实施稳健的财务政策，保障公司资产、资金的安全。公司银行信贷信誉良好，能够及时得到银行的有力支持。

(2) 员工权益保护

公司遵守国家各项规章制度，依法经营，在用工制度上严格按照《劳动法》、《劳动合同法》等要求执行，公司与员工签订规范的劳动合同，同时按照规定购买社会保险、公积金；公司以人为本，重视员工成长，积极开展职业培训，提升员工及企业竞争力；公司关爱员工，组织开展多样的文化文体活动，每年度组织员工体检，定期举办员工运动会，高温季节发放避暑饮品等福利，切实维护员工各项权益，增强员工的归属感及文化认同感。

(3) 承担社会责任

2017年，公司成立了“皇庭 暖”公益组织。以多方立体协同的方式助力留守儿童健康成长。公司于2019年启动“启卉书屋”援建行动，为符合条件的学校援建校园图书馆。目前公司已出资为深圳市宝安区为民小学、江西省永丰县潭头中学和潭头乡中心小学捐赠建设了“启卉书屋”，捐赠图书上万册，还包括电脑、课桌椅、书架等。此次公司“启卉书屋”项目捐赠的物资中还包含线上学习资源，电脑能够远程链接深圳少年儿童图书馆线上图书馆，有百万优质电子书供学生阅读。未来，公司将持续关注儿童，在生活、学习、健康等领域，为他们带去更多的温暖与关爱。

2020年初，新冠肺炎疫情所带来的影响蔓延了整个中国甚至全球。为共同应对新冠疫情，本公司积极履行社会责任，结合公司实际情况，对公司旗下深圳皇庭广场的商户减免2020年度内的30天租金，减免金额预计不超过2,100万元，以切实减轻租户经营压力，与客户共渡难关。公司旗下的深圳皇庭广场、深圳皇庭中心及重庆皇庭广场为感恩疫情期间坚持奋战在岗位上的工作人员，在4月1日-4月15日推出“爱心茶饮，暖心回馈”公益活动，医护人员、外卖骑手、快递员工、城管交警、环卫工人等凭相关有效工作证件即可前往深圳皇庭广场、深圳皇庭中心及重庆皇庭广场指定地点领取爱心赠饮一杯，呵护城市逆行者。与此同时，公司旗下的深圳皇庭广场、深圳皇庭中心及重庆皇庭广场将继续做好相关防控工作，全方位为消费者打

造一个健康、安全、贴心的消费体验环境。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司大股东增持公司股份的情况

公司于2018年10月24日披露了《关于公司第一大股东增持公司股份计划的公告》，公司第一大股东皇庭投资承诺皇庭投资及其关联方计划自2018年10月24日起6个月内增持公司股份，拟增持金额不少于1亿元人民币。

2019年3月15日，公司披露了《关于公司第一大股东一致行动人完成增持计划的公告》，2019年3月12-14日，皇庭投资的一致行动人皇庭产业控股通过集中竞价方式增持公司股份共计16,064,600股，成交金额为人民币100,000,061.12元。本次增持计划已完成。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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	28,589,219	2.43%				4,425	4,425	28,593,644	2.43%
3、其他内资持股	28,521,319	2.43%				4,425	4,425	28,525,744	2.43%
其中：境内法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境内自然人持股	28,521,319	2.43%				4,425	4,425	28,525,744	2.43%
4、外资持股	67,900	0.01%				0	0	67,900	0.01%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	67,900	0.01%				0	0	67,900	0.01%
二、无限售条件股份	1,146,756,149	97.57%				-4,425	-4,425	1,146,751,724	97.57%
1、人民币普通股	903,733,208	76.89%				-4,425	-4,425	903,728,783	76.89%
2、境内上市的外资股	243,022,941	20.68%				0	0	243,022,941	20.68%
三、股份总数	1,175,345,368	100.00%				0	0	1,175,345,368	100.00%

注：以上各分项之和与合计数存在尾差系因四舍五入原因造成。

股份变动的理由

适用 不适用

报告期内，公司独立董事陈建华先生通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价方式增持了公司股份5,900股。因高管锁定股为按其持有公司股份的75%进行锁定，故报告期内公司限售股份增加4,425股。

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

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

公司于2019年1月29日首次通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份。截至2019年12月24日，公司本次回购股份实施期限已届满。

截至2019年12月24日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司A、B股共6,185,750股，占公司总股本的0.53%。

回购股份类别：A股，累计回购股份数量：5,369,102股，占公司总股本的0.46%，最高成交价为人民币4.71元/股，最低成交价为人民币3.48/股，支付的总金额为人民币22,737,737.33元（含交易费用）。

回购股份类别：B股，累计回购股份数量：816,648股，占公司总股本的0.07%，最高成交价为港币2.86元/股，最低成交价为港币2.15元/股，支付的总金额为港币2,098,958.10元（含交易费用）。

根据公司股份回购方案中确定的回购股份具体用途，本次回购的B股股份全部用于依法注销减少注册资本。截至2020年1月3日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述已回购的B股股份即816,648股的注销事宜。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
限制性股票激励对象（51名）	27,560,500	0	0	27,560,500	股权激励限售股	根据公司股权激励计划规定，首次授予的限制性股票自2018年起分三批解除限售（因公司2017、2018年度相关业绩考核指标未达到限制性股票激励计划第一、二期解锁的业绩条件及部分激励对象失去激励对象资格，公司共回购注销限制性股票2207.774万股。上述事项已经公司股东大会审议通过，尚未回购注销。）

郑康豪	1,028,719	0	0	1,028,719	高管锁定股	高管锁定股解除限售按照其上一年度最后一个交易日所持公司股份总数的 25%为本年度实际可上市流通股份，剩余 75%股份将继续锁定。
陈建华	0	4,425	0	4,425	高管锁定股	高管锁定股解除限售按照其上一年度最后一个交易日所持公司股份总数的 25%为本年度实际可上市流通股份，剩余 75%股份将继续锁定。
合计	28,589,219	4,425	0	28,593,644	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、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

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	32,687	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	28,838	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末	报告期内	持有有限	持有无限售	质押或冻结情况

			持股数量	增减变动 情况	售条件的 股份数量	条件的股份 数量	股份状态	数量
深圳市皇庭产业控股有限公司	境内非国有法人	21.73%	255,346,752	16,064,600	0	255,346,752	质押	229,282,152
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	21.61%	253,939,477	47,600	0	253,939,477	质押	242,165,935
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	6.99%	82,164,976	-25,722,700	0	82,164,976		
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060	0	0	72,634,060	质押	70,000,000
鍾志強	境外自然人	1.84%	21,576,850	0	0	21,576,850	质押	16,431,188
霍孝謙	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	0	19,940,178	质押	19,940,178
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.39%	16,350,844	0	0	16,350,844		
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	其他	1.23%	14,479,698	0	0	14,479,698		
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.08%	12,655,252	0	0	12,655,252		
陈巧玲	境内自然人	0.83%	9,810,178	-10,130,000	0	9,810,178		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	皇庭产业控股、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。2018 年 9 月 10 日，该等股份限售期满，上市流通。							
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、皇庭产业控股、皇庭国际集团为一致行动人，截止 2019 年 12 月 31 日合计持有公司 595,947,167 股股份，占公司总股本的 50.70%（该合计数与以上各分项之和存在尾差系因四舍五入原因造成）。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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市皇庭产业控股有限公司	255,346,752	人民币普通股	255,346,752					
深圳市皇庭投资管理有限公司	253,939,477	人民币普通股	253,939,477					
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	82,164,976	人民币普通股	82,164,976					

百利亚太投资有限公司	72,634,060	境内上市外资股	72,634,060
鍾志強	21,576,850	境内上市外资股	21,576,850
霍孝謙	19,940,178	人民币普通股	19,940,178
BOCI SECURITIES LIMITED	16,350,844	境内上市外资股	16,350,844
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	14,479,698	人民币普通股	14,479,698
皇庭国际集团有限公司	12,655,252	境内上市外资股	12,655,252
陈巧玲	9,810,178	人民币普通股	9,810,178
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名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、皇庭产业控股、皇庭国际集团为一致行动人,截止 2019 年 12 月 31 日合计持有公司 595,947,167 股股份,占公司总股本的 50.70% (该计数与以上各分项之和存在尾差系因四舍五入原因造成)。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情况说明 (如有) (参见注 4)	截止 2019 年 12 月 31 日,皇庭产业控股持有本公司股份 255,346,752 股,其中通过信用证券账户持有 16,000,000 股;皇庭投资持有本公司股份 253,939,477 股,其中通过信用证券账户持有 11,070,316 股。		

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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市皇庭投资管理有限公司	郑康雄	2010 年 05 月 19 日	914403005571698665	投资兴办实业;企业形象策划;企业管理咨询、投资咨询、受托资产管理(以上均不含金融、证券、保险、基金、银行、人才中介及其他限制项目);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)
深圳市皇庭产业控股有限公司	郑康雄	2013 年 09 月 16 日	914403000798364759	产业投资;投资兴办实业;投资咨询(不含限制项目);投资顾问(不含限制项目)
百利亚太投资有限公司	郑康豪	2009 年 02 月 26 日	50595308	商业投资
皇庭国际集团有限公司	郑康豪	2007 年 05 月 07 日	37908138	商业投资

控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
------------------------------	---

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

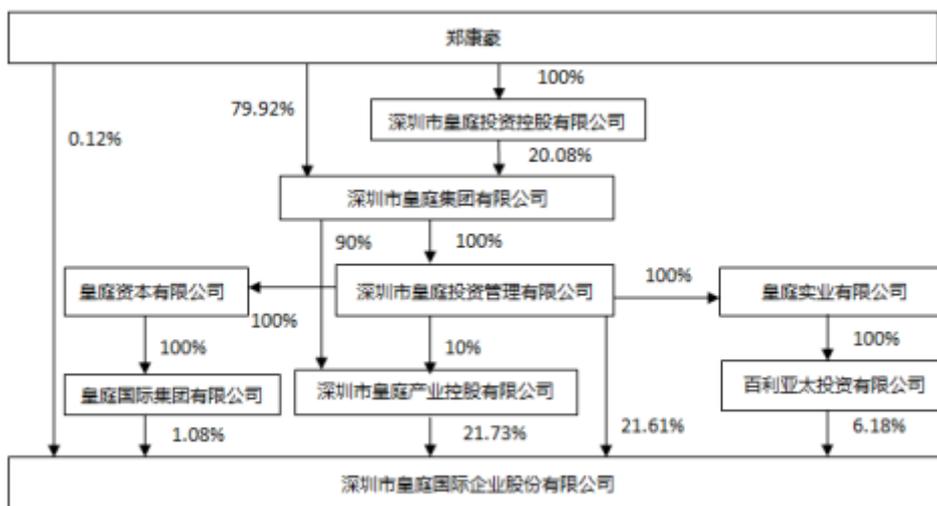
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑康豪	本人	中国	否
主要职业及职务	具体详见 2019 年年度报告第九节 三、任职情况。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

报告期内，公司控股股东、实际控制人及其他承诺主体股份限制减持情况可参见第五节第三项承诺事项履行情况内容。

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 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
郑康豪	董事长	现任	男	44	2010年09月10日	2022年09月25日	1,371,626				1,371,626
邢福俊	副董事长	现任	男	47	2018年06月22日	2022年09月25日	2,546,700				2,546,700
陈小海	董事、总经理	现任	男	52	2010年09月10日	2022年09月25日	2,550,000				2,550,000
刘海波	董事	现任	男	40	2018年06月22日	2022年09月25日	0				0
李亚莉	董事、财务总监	现任	女	44	2018年06月22日	2022年09月25日	509,400				509,400
曹剑	董事、董事会秘书	现任	男	39	2008年04月22日	2022年09月25日	850,000				850,000
陈建华	独立董事	现任	男	57	2019年09月26日	2022年09月25日	0	5,900			5,900
孙俊英	独立董事	现任	女	59	2019年09月26日	2022年09月25日	0				0
王培	独立董事	现任	女	52	2016年06月28日	2022年09月25日	0				0
龙光明	监事会主席	现任	男	37	2018年06月22日	2022年09月25日	0				0
刘玉英	监事	现任	女	45	2016年	2022年	0				0

					09月26日	09月25日					
罗良	监事	现任	女	40	2018年06月22日	2022年09月25日	271,800				271,800
李岚	监事	现任	女	38	2019年09月26日	2022年09月25日	203,700				203,700
马晨笛	监事	现任	女	31	2019年09月26日	2022年09月25日	0				0
熊楚熊	独立董事	离任	男	65	2013年09月23日	2019年09月26日	0				0
汪军民	独立董事	离任	男	56	2016年09月26日	2019年09月26日	0				0
林青辉	监事	离任	男	54	2018年06月22日	2019年09月26日	1,018,700				1,018,700
吴小霜	监事	离任	女	38	2014年06月05日	2019年09月26日	0				0
合计	--	--	--	--	--	--	9,321,926	5,900	0	0	9,327,826

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
熊楚熊	独立董事	任期满离任	2019年09月26日	任期满离任
汪军民	独立董事	任期满离任	2019年09月26日	任期满离任
林青辉	监事	任期满离任	2019年09月26日	任期满离任
吴小霜	监事	任期满离任	2019年09月26日	任期满离任

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、董事会成员

郑康豪先生：男，1976年出生，曾就读于深圳大学工商管理专业，天津大学工商管理硕士学位。现任皇庭集团实际控制人、皇庭房地产开发董事长、同心基金董事长、深联公务航空有限公司董事长等职务，兼任深圳市工商联副主席、深圳国际

商会副会长、深圳市同心俱乐部副会长、深圳市青年企业家联合会常务副会长、深圳市光彩事业促进会副会长等社会职务，2008年-2015年期间曾任深圳政协委员。2010年9月起任公司董事长。

邢福俊先生：男，1973年出生，毕业于东北财经大学，获经济学博士学位，高级会计师。曾任国信证券投资银行总部项目经理、深圳市人民政府经济体制改革办公室主任科员。近五年工作经历：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会资本运作管理处处长、深圳市创新投资集团有限公司总裁助理、深圳市亿合控股有限公司高级副总裁、皇庭国际商管板块总裁。现任本公司副董事长、皇庭集团总裁、同心基金总经理、同心再贷款董事长、本公司下属公司戴维斯商业董事长等职务。

陈小海先生：男，1968年出生，毕业于中山大学企业管理专业，获管理学学士学位；拥有深圳市首届房地产经纪人资格证书。曾任职于深圳祥祺集团、大连万达集团、青岛海尔房地产集团、皇庭集团。2009年加入公司任副总经理，现任公司董事及总经理、本公司下属公司融发投资董事长、皇庭不动产董事长及总经理等职务。

刘海波先生：男，1980年出生，毕业于哈尔滨商业大学法学院及西北工业大学管理学院，获法学学士学位及工商管理硕士学位，北京大学汇丰商学院 EMBA 在读，具有董秘资格证书。曾任职奇瑞汽车集团、海能达股份有限公司、华为技术有限公司；近五年工作经历：皇庭集团人事企管部总经理兼皇庭地产行政人事部总经理、皇庭国际监事会主席、人力资源总监。现任本公司董事、商管板块总裁。2020年4月起任公司常务副总经理。

李亚莉女士：女，1976年出生，毕业于兰州商学院财务会计专业，并参加清华威尔斯MBA学习，会计中级职称。曾就职深圳市越众集团有限公司。近五年工作经历：皇庭集团财务部总经理、皇庭国际财务管理部总经理。现任本公司董事、财务总监。

曹 剑先生：男，1981年出生，毕业于广东财经大学金融学专业，获经济学硕士学位。2007年6月加入公司，曾就职于公司投资管理部。自2008年起任本公司董事会秘书。现任本公司董事、董事会秘书和本公司下属公司戴维斯商业董事及CEO。

陈建华先生：男，1963年出生，经济学博士，教授。深圳大学金融学系创办人之一，曾任神州高铁技术股份有限公司、中集集团财务有限公司、摩根士丹利中国基金公司独立董事等。现任深圳大学经济学教授、博士后导师、经济学院教授委员会主任，深圳大学国际金融研究所所长，深圳大学金融学(一流学科)科点负责人，北京大学光华管理学院博士生导师，兼任岭南生态文旅股份有限公司独立董事、国家教育部学位中心专家、中国世界经济学会理事、全国美国经济学会理事等。在人民出版社、高等教育出版社等出版专著、编著、译著和教材十余部，主持国家、省部级课题六项，于《经济研究》、《经济学报》、《世界经济论坛》等核心期刊发表学术专论数十篇。2019年9月起任公司独立董事。

孙俊英女士：女，1961年出生，毕业于中南财经政法大学管理学硕士学位，中国注册会计师。曾任深圳市金新农饲料股份有限公司、深圳中国农大科技股份有限公司独立董事。现任深圳大学经济学院会计学副教授、硕士生导师，跨境通宝电子商务股份有限公司独立董事。2019年9月起任公司独立董事。

王 培女士：女，1968年出生，本科毕业于上海师范大学外语系，获文学学士学位；硕士毕业于同济大学、阿肯色大学沃尔顿商学院，分别获得MBA学位（主攻方向：人力资源）和EMBA学位（主攻方向：物流供应链及快速消费品）。曾任沃尔玛中国总部人力资源副总裁、高级副总裁兼首席行政官（CAO）、沃尔玛美国总部集团副总裁等；阿里巴巴（中国）有限公司集团副总裁；上海弘章投资管理有限公司资深合伙人；宝能零售事业部CEO。现任上海愿驰投资管理有限公司创始合伙人。2016年6月起任公司独立董事。

2、监事会成员

龙光明先生：男，1983年出生，毕业于石家庄经济学院及中国人民大学，获法学学士学位及民商法学硕士学位，北京大学汇丰商学院 EMBA 在读，具有法律职业资格证书（A 证）、证券从业资格证、基金从业资格证、董秘资格证书、独立董事资格证书。曾任职北京共和律师事务所深圳分所、深圳市花样年投资发展有限公司、花样年集团（中国）有限公司。近五年工作经历：曾任职皇庭集团风控法务部总经理兼深圳前海皇庭资本管理有限公司风控总监。现任公司风控法务总监、同心再贷款董事及总经理。2016年1月起任公司监事。

刘玉英女士：女，1975年出生，毕业于广东财经大学，获工商管理硕士学位。曾任职深圳市中行建设监理有限公司副总经理；近五年工作经历：自2013年9月起在皇庭集团任职。现任皇庭集团董事长助理、董事长办公室总经理等职务。2016年9月起任公司监事。

罗 良女士：女，1980年出生，毕业于南京财经大学会计学专业。近五年工作履历：曾任公司人力资源部总经理兼总经理办公室主任、皇庭地产行政人事部总经理、公司下属公司皇庭房产建设人事行政部总经理、公司审计监察部总经理（审计总监）。现任公司人力资源总监，2018年6月起任公司监事。

李岚女士：女，1982年出生，毕业于吉首大学新闻学专业，获文学学士。曾任职羊城晚报、亚太传媒任主任编辑。近五年工作经历：本公司下属公司深圳市皇庭商业运营有限公司市场部市场总监、副总经理，深圳市皇庭不动产管理有限公司招商租赁部总经理、本公司人力资源部品牌总经理、皇庭商城运营总监、总经理。现任本公司商管板块运营总监，2019年9月起任公司监事。

马晨笛女士：女，1989年出生，武汉大学管理学、中南财经政法大学经济学双学士学位。曾任香港力同国际控股（集团）有限公司证券事务代表。2015年7月起就职于本公司证券事务部，2019年5月起任公司证券事务代表。2019年9月起任公司监事。

3、高级管理人员

陈小海先生：见前述董事介绍。

李亚莉女士：见前述董事介绍。

曹剑先生：见前述董事介绍。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郑康豪	百利亚太投资有限公司	董事	2010年08月06日		否
郑康豪	皇庭国际集团有限公司	董事	2007年05月07日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郑康豪	深圳市同心投资基金股份公司	董事长	2016年05月06日		否
郑康豪	深联公务航空有限公司	董事长	2016年07月12日		否
郑康豪	深圳市皇庭房地产开发有限公司	董事长、总经理	2004年08月09日		是
邢福俊	深圳市皇庭集团有限公司	总裁	2018年03月27日		是
邢福俊	深圳市同心投资基金股份公司	总经理	2017年04月15日		否
邢福俊	深圳市同心小额再贷款有限公司	董事长	2017年07月20日		否
陈建华	深圳大学	经济学教授、经济学院教授委员会主任、国际金融研	2005年12月01日		是

		究所所长			
陈建华	岭南生态文旅股份有限公司	独立董事	2019年09月17日		是
孙俊英	深圳大学	会计学副教授、硕士生导师	1993年12月01日		是
孙俊英	深圳中国农大科技股份有限公司	独立董事	2013年05月10日	2019年05月16日	是
孙俊英	跨境通宝电子商务股份有限公司	独立董事	2018年11月23日		是
王培	宝能零售事业部	CEO	2017年10月01日	2019年05月01日	是
王培	上海愿驰投资管理有限公司	创始合伙人	2019年05月01日		是
龙光明	深圳市同心小额再贷款有限公司	董事、总经理	2016年12月29日		是
刘玉英	深圳市皇庭集团有限公司	监事、董事长助理、董事长办公室总经理	2013年09月12日		是
刘玉英	深圳市皇庭人和投资合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	2019年11月13日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

决策程序：根据公司章程的规定，公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。在公司任职的高级管理人员均在公司领取报酬。

确定依据：根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》，公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，并依此确定薪酬回报。公司于2018年4月19日召开了2018年第八届董事会第四次会议审议通过了《关于修订〈董事、监事、高级管理人员薪酬制度〉部分条款的议案》。

实际支付情况：根据公司的薪酬管理制度与绩效考评体系按期支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
郑康豪	董事长	男	44	现任	74.3	是

邢福俊	副董事长	男		47	现任	2.63	是
陈小海	董事、总经理	男		52	现任	193.56	否
刘海波	董事	男		40	现任	192.98	否
李亚莉	董事、财务总监	女		44	现任	108.31	否
曹剑	董事、董事会秘书	男		39	现任	90.07	否
陈建华	独立董事	男		57	现任	2	否
孙俊英	独立董事	女		59	现任	2	否
王培	独立董事	女		52	现任	8	否
龙光明	监事会主席	男		37	现任	88.94	否
刘玉英	监事	女		45	现任	2	是
罗良	监事	女		40	现任	77.54	否
李岚	监事	女		38	现任	20.4	否
马晨笛	监事	女		31	现任	5.32	否
熊楚熊	独立董事	男		65	离任	6	否
汪军民	独立董事	男		56	离任	6	否
林青辉	监事	男		54	离任	212.87	否
吴小霜	监事	女		38	离任	25.19	否
合计	--	--	--	--	--	1,118.11	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	35
主要子公司在职员工的数量（人）	583
在职员工的数量合计（人）	618
当期领取薪酬员工总人数（人）	618
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
技术人员	98
财务人员	53
行政人员	62

管理人员	72
招商人员	39
投资人员	7
采购人员	2
市场营运人员	44
物业基层人员	241
合计	618
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士以上	17
本科以上	128
大专以上	144
中专及其他	329
合计	618

2、薪酬政策

根据公司中长期发展规划以及关键经营目标导向，结合市场水平，公司在遵循公平、公正、适度透明原则的基础上规范整体薪酬体系。以绩效为导向，打破工资刚性，使员工薪酬收入与业绩产出紧密结合，以实现薪资管理的公平性和激励性。同时，实行稳步增长的调薪政策，通过将调薪资源投入到绩效好，能力强且有意愿在公司长期服务的员工，优化人才结构，保留和激励公司发展所需的人员，淘汰绩效落后人员，为公司经营目标的实现提供保障。

3、培训计划

公司秉持改革发展的理念，紧跟时代发展的步伐，采用科学的措施和方法，促进公司人才队伍建设发展，切实发挥人才在公司经营发展中的重要作用。人才是企业竞争的关键，是公司发展的重要资源，公司在人才培养工作中，持续加强员工培训工作，通过培训学习、工作实操相结合，不断提高企业员工专业能力与整体素质，促进企业持续健康发展。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	570,920
劳务外包支付的报酬总额（元）	7,281,894.80

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

1、公司股东大会召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定，保证了全体股东，尤其是中小股东能按其所持股份充分行使其相应的权利。同时，公司严格执行《股东大会网络投票管理办法》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有律师到场见证，并作有完整的会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权力，没有逾越股东大会直接或间接地干预公司的经营和决策活动，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到分开。报告期内控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金的情况。

3、公司董事会严格执行《董事会议事规则》，会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求，并严格按照其要求开展工作和履行职责。公司董事认真出席董事会和股东大会；通过自学及参加监管部门的培训熟悉并掌握相关法律法规，从根本上保证能够立足于维护公司和全体股东的最大利益，忠实、诚信、勤勉地履行职责。

4、公司监事会向股东大会负责，严格执行《监事会议事规则》；监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；监事能够认真履行职责，遵循程序，列席现场董事会会议等公司重要会议和活动，并向股东大会汇报工作，提交监事会报告和有关议案；监事会依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。

5、根据公司实际情况及相关法律法规要求，报告期内对《公司章程》进行了1次修订。

6、公司严格按照法律、法规和《公司章程》、公司《信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定香港《大公报》、《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的指定媒体，确保所有投资者能够公平获取公司信息；通过现场、电话、互动易平台等方式与投资者进行沟通，加强投资者关系管理。

7、报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》，认真做好内幕信息知情人的登记、报备工作；组织公司董事、监事、高级管理人员以及公司财务、投资等可接触内幕信息的相关人员学习相关法律法规和文件，提高防控和远离内幕交易的意识。报告期内，公司没有发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也未有因此受到监管部门的查处和整改的情况。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与公司控股股东完全分开，公司具有完整、独立的自主经营能力。

业务方面：公司从事的业务独立于控股股东，公司与控股股东之间不存在同业竞争的情况；

人员方面：公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面互相独立，有独立的劳动人事职能部门；

资产方面：公司资产独立，权属清晰，不存在控股股东占用公司非经营性资产的情况；

机构方面：公司组织机构独立，内部职能部门独立运作，公司及其下属职能部门与控股股东及其下属职能部门之间不存在上下级关系；

财务方面：公司财务独立，建立了健全的财务政策、会计管理制度，独立核算，独立纳税。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	64.58%	2019 年 05 月 16 日	2019 年 05 月 17 日	《2018 年年度股东大会决议公告》；公告编号：2019-39
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	51.46%	2019 年 09 月 26 日	2019 年 09 月 27 日	《2019 年第一次临时股东大会决议公告》；公告编号：2019-63
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	12.77%	2019 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 18 日	《2019 年第二次临时股东大会决议公告》；公告编号：2019-78

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈建华	5	3	2	0	0	否	1
孙俊英	5	4	1	0	0	否	1
王培	18	7	11	0	0	否	2
熊楚熊	13	5	8	0	0	否	2
汪军民	13	3	10	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

各独立董事的具体履职情况详见本公司于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 披露的2019年度独立董事述职报告。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、发展与战略委员会履职情况：公司董事会发展与战略委员会由5名董事组成，其中1名为独立董事。

报告期内，发展与战略委员会结合公司所处行业发展情况及公司自身发展状况，对公司长期发展战略规划、重大战略性投资进行研究，向董事会提出合理化建议，对公司发展项目进行审查。

2、审计委员会的履职情况：公司董事会审计委员会由5名董事组成，其中3名为独立董事。

报告期内，审计委员会认真履行职责，主要展开了与2018年度报告审计的相关工作。在审计机构进场前，审计委员会与公司年审注册会计师就年度审计工作的时间、计划、初步方案安排进行了审议和讨论，并形成了初步意见。在年审注册会计师进场前审阅了公司财务会计报表；审计机构进场后，审计委员会密切关注审计工作的进展，督促审计工作按进度进行。审计机构出具初步的审计意见后，审计委员会再次与年审会计师事务所有关负责人进行了沟通，在听取审计机构关于公司年报审核的意见后，审计委员会再次对公司审计后的财务报告进行审计，并形成意见，同意以此财务数据为基础，编制公司2018年度报告和摘要。2018年度审计完成后，审计委员会客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了“审计委员会关于立信会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告”。

2019年4月，公司拟续聘任立信会计师事务所为公司2018年度财务审计机构，经董事会审计委员会认真审核后，同意续聘并提交董事会审议通过续聘议案。

报告期内，在董事会审计委员会的指导下，公司审计部加强了对公司内控建设的监督，组织完成了2018年度内控自我评价工作，并撰写了相应的内控自评报告，经董事会审议通过后已公开披露。

截止2019年度报告公告日，审计委员会对公司2019年度报告审计的相关工作，已按照相关要求，认真履行了相应职责。

3、提名委员会履职情况：公司董事会提名委员会由5名董事组成，其中3名为独立董事。

报告期内，提名委员会依照相关法规严格审核公司增补董事候选人及聘任高管候选人的资格，积极履行了职责。

4、薪酬与考核委员会履职情况：公司董事会薪酬与考核委员会由5名董事组成，其中3名为独立董事。

报告期内，薪酬与考核委员会对公司2018年度董事和高级管理人员薪酬等事项进行了讨论与审议，认为公司董事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定；公司董事、高级管理人员的报酬发放标准符合薪酬体系规定；2019年年度报告所披露薪酬情况真实、准确。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为充分发挥和调动公司高级管理人员的工作积极性和创造性，确保人均效能稳步提升，公司结合业务开展的实际情况，不断完善董事、监事及高级管理人员的考评及激励体系。

公司以制度为指引，积极推行重效益、有弹性，以绩效为导向的薪酬激励机制。建立基于战略规划的目标体系及绩效考核体系，公司参照市场水平及公司发展要求确定高级管理人员的薪资构成，根据公司战略目标严格制定高级管理人员的年度经营目标责任书并动态跟踪完成情况，结合考虑业绩达成情况、职务价值、责任态度、专业能力等因素，确定全年薪酬总收入，薪资水平与其岗位贡献、承担责任、风险和公司整体经营业绩直接挂钩。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 28 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2019 年度内部控制评价报告》，详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的公告	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷指企业一个或多个控制缺陷的组合，会导致严重偏离控制目标。具备以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：战略目标或关键业绩指标的设计或执行不合理，严重偏离且存在方向性错误，对战略目标的实现产生严重负面作用；导致重大财务损失，且财务损失长时间内不能恢复，或重大财务损失已威胁公司的生存；提交到监管机构及政府部门的财务报告完全达不到要求，并遭到严厉的处罚。重要缺陷是指企业一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。具备以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：战略目标或关键业绩指标执行不合理，严重偏离，对战	以下缺陷属重大缺陷：严重违法法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件，导致中央级别监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；对公司战略目标的最终实现造成严重阻碍，战略层面的指标或要求几乎全部不能完成。以下缺陷属重要缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方级别监管机构的调查，并责令停业整顿等；对公司战略目标的最终实现造成严重阻碍，战略目标中的关键指标难以完成。上述重大缺陷、重要缺陷以外的非财务报告内控缺陷为一般缺陷。以下缺陷属一般缺陷：违反法律、法规、规章、政府政

	略目标的实现产生明显的消极作用；导致严重的财务损失，且财务损失较长时间内不能恢复，或重大财务损失对公司的正常经营产生严重的负面影响；提交到监管机构及政府部门的财务报告大部分不满足要求，并遭到较为严厉的处罚。一般缺陷是指重大缺陷、重要缺陷以外的内控缺陷。具备以下特征的缺陷，认定为一般缺陷：对公司战略目标的最终实现造成阻碍，但是从中长期来看，这种阻碍的不良影响可以逐渐消除；导致一定程度的财务损失，且财务损失一段时间内不能恢复，或财务损失对公司的正常经营产生一定的负面影响；提交到相关监管机构的财务报告部分不满足要求，并遭到一般处罚；公司存在的其他财务报告内控缺陷。	策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金；对公司战略目标的最终实现造成阻碍，但是从中长期来看，这种阻碍的不良影响可以逐渐消除；或部分战略指标难以完成；公司存在的其他非财务报告内控缺陷。
定量标准	一般缺陷:资产总额潜在错报<资产总额×0.5%;重要缺陷:资产总额×0.5%≤资产总额潜在错报<资产总额×1%;重大缺陷:资产总额潜在错报≥资产总额×1%	一般缺陷:损失<资产总额×0.5%;重要缺陷:资产总额的×0.5%≤损失<资产总额×1%;重大缺陷:损失≥资产总额×1%.
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，贵公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见不一致的原因说明

不适用

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020年04月24日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2020]第 ZI10245 号
注册会计师姓名	巫扬华、王熙

审计报告正文

审计报告

信会师报字[2020]第 ZI10245 号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称皇庭国际）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了皇庭国际 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于皇庭国际，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项

审计应对

(一) 收入确认

2019 年度，皇庭国际营业收入 948,963,902.32 元，主要来源于商业运营服务、金融服务和融资租赁服务。鉴于营业收入是皇庭国际的关键业绩指标之一，使得收入存在可能被确认于不正确的期间或被操控以达到预期目标的固有风险，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。

关于收入确认会计政策详见附注三、(二十六)；关于收入分类及本期发生额披露详见附注五、(四十二)。

与评价收入确认相关的审计程序主要包括以下程序：

(1) 了解及评价与收入确认事项有关的内部控制设计的合理性，并测试关键控制执行的有效性；

(2) 选取样本，通过检查相关合同并对管理层访谈，对与收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行分析评估，进而评估公司收入的确认政策是否符合会计准则要求；

(3) 从销售收入的会计记录和合同台账中选取样本，检查该笔销售相关的合同、发票和收款凭证等支持性文件，执行重新计算程序，对合同收入进行验算，以验证收入确认的准确性，评价收入是否被记录于恰当的会计期间；

(4) 选取样本，对重要应收账款（贷款）余额及交易发生额执行函证及替代测试程序，以确认收入的真实性和完整性；

(5) 结合收入的类型，对收入和毛利情况执行分析性程序，包括：月度波动分析、年度比较分析、毛利率分析等，检查是否存在异常波动，以评价收入及毛利变动的合理性。

(二) 投资性房地产公允价值的估值

皇庭国际投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。截止 2019 年 12 月 31 日，皇庭国际合并财务报表中投资性房地产的公允价值为人民币 9,484,068,838.00 元，占资产总额的 76.13%。2019 年度公司合并利润表中投资性房地产的公允价值变动损益为人民币 0.00 元。

皇庭国际的投资性房地产主要包括购物广场、写字楼、公寓及停车场等。投资性房地产 2019 年 12 月 31 日的公允价值已经由管理层外聘的第三方评估机构进行独立评估。

由于投资性房地产对皇庭国际的资产负债表具有重要性，而且确定其公允价值涉及重大管理层判断和估计，可能存在管理层偏向。因此，我们把皇庭国际的投资性房地产公允价值的估值列为关键审计事项

与评价投资性房地产的估值相关的审计程序主要包括以下程序：

(1) 了解、评估、测试公司与投资性房地产相关的内部控制的设计、实施和运行的有效性；

(2) 自管理层获取第三方评估机构对公司投资性房地产的评估报告，并对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；

(3) 在复核评估机构所用原始数据的准确性及相关性，从而评估其工作是否适当；

(4) 对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核；

(5) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

关于投资性房地产的会计政策详见附注三、(十

五)；关于投资性房地产的披露详见附注五、(十五)。

四、 其他信息

皇庭国际管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括皇庭国际 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估皇庭国际的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督皇庭国际的财务报告过程。

六、 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。

(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，就可能对皇庭国际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皇庭国际不能持续经营。

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

(6) 就皇庭国际中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

(此页无正文)

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：巫扬华
（项目合伙人）

中国注册会计师：王熙

中国·上海

2020年4月24日

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	170,331,286.95	231,741,109.34
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(二)		14,156,140.00
应收账款	(三)	199,042,911.23	150,997,761.71
贷款	(四)		1,595,077,474.00
应收款项融资			
预付款项	(五)	2,697,605.68	32,703,967.76
其他应收款	(六)	1,166,557,056.06	501,566,113.11
买入返售金融资产			
存货	(七)	7,634,010.11	15,293,510.77
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(八)	97,733,282.69	236,020,771.82
其他流动资产	(九)	84,859,209.15	50,081,840.70
流动资产合计		1,728,855,361.87	2,827,638,689.21
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产	(十)		451,017,771.28
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	(十一)	187,398,816.20	99,328,325.34
长期股权投资	(十二)	31,845,679.07	37,100,309.33
其他权益工具投资	(十三)	719,201,411.76	
其他非流动金融资产	(十四)	30,000,000.00	
投资性房地产	(十五)	9,484,068,838.00	9,484,068,838.00
固定资产	(十六)	46,418,888.43	51,187,108.61
在建工程	(十七)	99,198,446.03	116,130,549.72
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十八)	2,543,422.86	3,074,540.77
开发支出			
商誉	(十九)	7,341,961.56	11,110,896.61
长期待摊费用	(二十)	68,237,784.55	77,838,225.25
递延所得税资产	(二十一)	41,814,804.29	55,426,790.58
其他非流动资产	(二十二)	10,034,250.00	40,924,304.41
非流动资产合计		10,728,104,302.75	10,427,207,659.90
资产总计		12,456,959,664.62	13,254,846,349.11

企业法定代表人: 郑康豪

主管会计工作负责人: 陈小海

会计机构负责人: 李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（二十三）	731,640,000.00	350,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（二十四）	173,249,973.68	218,592,899.66
预收款项	（二十五）	56,246,726.12	54,874,727.01
应付职工薪酬	（二十六）	11,253,842.00	23,770,089.47
应交税费	（二十七）	22,345,466.13	69,391,463.19
其他应付款	（二十八）	334,425,486.13	357,547,055.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十九）	776,350,887.85	1,089,752,500.00
其他流动负债	（三十）		20,000,000.00
流动负债合计		2,105,512,381.91	2,183,928,735.03
非流动负债：			
长期借款	（三十一）	3,126,170,000.00	3,713,949,292.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	（三十二）	116,417,941.94	18,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	（三十三）	14,762,106.14	16,685,231.14
递延收益	（三十四）	11,962,827.57	18,732,389.60
递延所得税负债	（二十一）	1,527,211,860.00	1,496,921,892.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,796,524,735.65	5,264,288,805.25
负债合计		6,902,037,117.56	7,448,217,540.28
所有者权益：			
股本	（三十五）	1,175,345,368.00	1,175,345,368.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十六）	1,926,812,972.26	1,895,076,222.46
减：库存股	（三十七）	186,889,390.41	162,331,345.00
其他综合收益	（三十八）	266,303,270.46	226,498,328.55
专项储备			
盈余公积	（三十九）	144,221,372.70	140,120,630.42
一般风险准备	（四十）		37,762,337.00
未分配利润	（四十一）	2,123,262,420.04	2,048,204,802.45
归属于母公司所有者权益合计		5,449,056,013.05	5,360,676,343.88
少数股东权益		105,866,534.01	445,952,464.95
所有者权益合计		5,554,922,547.06	5,806,628,808.83
负债和所有者权益总计		12,456,959,664.62	13,254,846,349.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
 母公司资产负债表
 2019年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		137,693,341.14	143,940,340.14
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	43,608,458.79	31,349,173.62
应收款项融资			
预付款项		7,100.84	30,787,267.00
其他应收款	(二)	3,826,104,188.81	3,179,627,964.34
存货		17,968.24	43,774.84
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,007,431,057.82	3,385,748,519.94
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			1,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,175,630,300.86	1,951,559,230.94
其他权益工具投资		223,529,411.76	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		12,137,238.00	12,137,238.00
固定资产		4,368,557.45	4,639,242.64
在建工程			1,294,922.99
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		149,018.99	239,756.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,082,375.68	124,571.38
递延所得税资产		15,565,305.14	16,554,227.78
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,433,462,207.88	1,987,549,189.80
资产总计		5,440,893,265.70	5,373,297,709.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 郑康豪

主管会计工作负责人: 陈小海

会计机构负责人: 李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2019年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		731,640,000.00	300,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		57,821,021.76	53,958,003.26
预收款项		21,118,971.57	21,254,737.88
应付职工薪酬		1,111,812.00	5,732,128.67
应交税费		3,213,811.29	6,071,141.59
其他应付款		214,367,442.37	321,737,824.34
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		562,200,000.00	508,932,500.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,591,473,058.99	1,217,686,335.74
非流动负债：			
长期借款		310,670,000.00	634,800,000.00
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			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		6,292,418.52	3,070,178.39
其他非流动负债			
非流动负债合计		316,962,418.52	637,870,178.39
负债合计		1,908,435,477.51	1,855,556,514.13
所有者权益：			
股本		1,175,345,368.00	1,175,345,368.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,311,952,736.19	2,311,952,736.19
减：库存股		186,889,390.41	162,331,345.00
其他综合收益		9,666,720.39	
专项储备			
盈余公积		115,132,564.61	111,031,822.33
未分配利润		107,249,789.41	81,742,614.09
所有者权益合计		3,532,457,788.19	3,517,741,195.61
负债和所有者权益总计		5,440,893,265.70	5,373,297,709.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
合并利润表
2019 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		948,963,902.32	949,111,225.86
其中: 营业收入	(四十二)	948,963,902.32	949,111,225.86
二、营业总成本		742,792,844.85	853,881,613.58
其中: 营业成本	(四十二)	284,153,946.26	349,099,149.19
税金及附加	(四十三)	22,534,563.67	24,613,835.85
销售费用	(四十四)	23,157,847.03	43,422,796.66
管理费用	(四十五)	101,791,563.95	127,120,633.18
研发费用			
财务费用	(四十六)	311,154,923.94	309,625,198.70
其中: 利息费用	(四十六)	308,174,456.88	308,638,923.73
利息收入	(四十六)	1,621,591.59	6,210,632.47
加: 其他收益	(四十七)	2,511,533.43	1,662,671.56
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十八)	6,934,385.64	108,910,876.60
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	(四十八)	-281,867.50	54,275,336.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(四十九)		24,425,616.47
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(五十)	-81,739,331.94	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(五十一)	-17,211,347.05	-92,923,445.57
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(五十二)	462,124.02	3,082.12
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		117,128,421.57	137,308,413.46
加: 营业外收入	(五十三)	13,571,690.53	11,845,449.37
减: 营业外支出	(五十四)	1,657,310.96	1,086,886.13
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		129,042,801.14	148,066,976.70
减: 所得税费用	(五十五)	52,768,296.42	29,404,629.89
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		76,274,504.72	118,662,346.81
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		76,274,504.72	118,662,346.81
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		50,601,071.03	90,652,194.53
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		25,673,433.69	28,010,152.28
六、其他综合收益的税后净额		32,262,069.57	24,075,920.80
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		32,262,069.57	24,075,920.80
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		32,262,069.57	
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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		32,262,069.57	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			24,075,920.80
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他(存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产)			24,075,920.80
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		108,536,574.29	142,738,267.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		82,863,140.60	114,728,115.33
归属于少数股东的综合收益总额		25,673,433.69	28,010,152.28
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.04	0.08
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.04	0.08

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 郑康豪

主管会计工作负责人: 陈小海

会计机构负责人: 李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
 母公司利润表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	113,608,360.96	123,416,113.53
减：营业成本	(四)	56,554,211.76	69,129,848.26
税金及附加		1,131,804.01	859,371.56
销售费用		766,082.95	46,676.00
管理费用		27,628,127.40	32,731,595.27
研发费用			
财务费用		58,866,748.93	30,125,948.15
其中：利息费用		57,780,077.14	32,886,224.96
利息收入		1,211,848.66	4,049,639.40
加：其他收益		81,056.26	158,753.21
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	71,161,537.28	81,405,873.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		114,837.63	13,577.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-896,168.79	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,643,363.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		39,007,810.66	70,443,937.35
加：营业外收入		3,320,959.33	8,734,420.65
减：营业外支出		332,424.54	150,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,996,345.45	79,028,358.00
减：所得税费用		988,922.64	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,007,422.81	79,028,358.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		41,007,422.81	79,028,358.00
（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		9,666,720.39	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		9,666,720.39	
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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		9,666,720.39	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		50,674,143.20	79,028,358.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
合并现金流量表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		923,240,943.66	1,106,510,827.33
金融业务收到的贷款利息		204,187,708.37	265,918,615.26
金融业务发放贷款的净减少额			419,000,000.00
拆入资金净增加额		8,000,000.00	
收到的税费返还			1,958,843.25
收到其他与经营活动有关的现金	(五十六)	115,299,195.01	136,437,168.00
经营活动现金流入小计		1,250,727,847.04	1,929,825,453.84
购买商品、接受劳务支付的现金		420,054,166.10	630,942,366.88
金融业务支付的利息		24,965,840.15	57,603,822.05
金融业务拆入资金的净减少额			489,000,000.00
金融业务发放贷款的净增加额		85,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		119,808,232.05	152,328,553.15
支付的各项税费		90,800,600.35	120,158,939.52
支付其他与经营活动有关的现金	(五十六)	209,112,090.29	286,259,416.07
经营活动现金流出小计		949,740,928.94	1,736,293,097.67
经营活动产生的现金流量净额		300,986,918.10	193,532,356.17
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		283,044,926.23	2,658,488,303.75
取得投资收益收到的现金		75,903.11	47,108,777.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		658,010.78	13,473.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		77,442,262.26	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		361,221,102.38	2,705,610,555.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		56,887,425.46	122,325,734.00
投资支付的现金			2,139,650,001.00
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		56,887,425.46	2,261,975,735.00
投资活动产生的现金流量净额		304,333,676.92	443,634,820.40
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		1,020,000,000.00	438,718,866.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十六)	103,940,807.63	107,850,000.00
筹资活动现金流入小计		1,123,940,807.63	546,568,866.00
偿还债务支付的现金		1,260,268,000.00	749,555,502.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		320,655,956.63	405,787,138.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			53,532,486.42
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十六)	198,379,458.23	539,220,904.87
筹资活动现金流出小计		1,779,303,414.86	1,694,563,545.29
筹资活动产生的现金流量净额		-655,362,607.23	-1,147,994,679.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,743.59	493.03
五、现金及现金等价物净增加额	(五十七)	-50,039,268.62	-510,827,009.69
加：期初现金及现金等价物余额	(五十七)	120,827,068.59	631,654,078.28
六、期末现金及现金等价物余额	(五十七)	70,787,799.97	120,827,068.59

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
 母公司现金流量表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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		85,063,294.50	55,591,582.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		74,393,161.96	581,656,462.53
经营活动现金流入小计		159,456,456.46	637,248,044.93
购买商品、接受劳务支付的现金		3,536,670.79	32,284,641.01
支付给职工以及为职工支付的现金		14,595,392.70	19,349,646.00
支付的各项税费		6,572,278.60	6,029,370.21
支付其他与经营活动有关的现金		194,175,873.15	207,277,295.73
经营活动现金流出小计		218,880,215.24	264,940,952.95
经营活动产生的现金流量净额		-59,423,758.78	372,307,091.98
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		52,550,016.12	122,986,784.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		84,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		48,450,001.00	369,000,000.00
投资活动现金流入小计		186,000,017.12	491,986,784.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		836,383.51	1,377,401.72
投资支付的现金			421,800,001.00
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		836,383.51	423,177,402.72
投资活动产生的现金流量净额		185,163,633.61	68,809,381.31
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		1,000,000,000.00	320,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		103,790,439.56	59,043,550.00
筹资活动现金流入小计		1,103,790,439.56	379,043,550.00
偿还债务支付的现金		839,222,500.00	772,467,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		89,633,798.58	108,190,091.46
支付其他与筹资活动有关的现金		286,827,458.40	115,267,919.03
筹资活动现金流出小计		1,215,683,756.98	995,925,510.49
筹资活动产生的现金流量净额		-111,893,317.42	-616,881,960.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,743.59	
五、现金及现金等价物净增加额		13,849,301.00	-175,765,487.20
加: 期初现金及现金等价物余额		39,750,340.14	215,515,827.34
六、期末现金及现金等价物余额		53,599,641.14	39,750,340.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 郑康豪

主管会计工作负责人: 陈小海

会计机构负责人: 李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额													
	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			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,175,345,368.00				1,895,076,222.46	162,331,345.00	226,498,328.55		140,120,630.42	37,762,337.00	2,048,204,802.45	5,360,676,343.88	445,952,464.95	5,806,628,808.83
加: 会计政策变更							7,542,872.34				2,194,457.05	9,737,329.39		9,737,329.39
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,175,345,368.00				1,895,076,222.46	162,331,345.00	234,041,200.89		140,120,630.42	37,762,337.00	2,050,399,259.50	5,370,413,673.27	445,952,464.95	5,816,366,138.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”)					31,736,749.80	24,558,045.41	32,262,069.57		4,100,742.28	-37,762,337.00	72,863,160.54	78,642,339.78	-340,085,930.94	-261,443,591.16
(一) 综合收益总额											50,601,071.03	50,601,071.03	25,673,433.69	76,274,504.72
(二) 所有者投入和减少资本					6,320.59	24,558,045.41						-24,551,724.82	-365,759,364.63	-390,311,089.45
1. 所有者投入的普通股						24,558,045.41						-24,558,045.41	-365,759,364.63	-390,317,410.04
2. 其他权益工具持有者投入资														
3. 股份支付计入所有者权益的														
4. 其他					6,320.59							6,320.59		6,320.59
(三) 利润分配									4,100,742.28	56,525,900.00	-72,026,147.49	-11,399,505.21		-11,399,505.21
1. 提取盈余公积									4,100,742.28		-4,100,742.28			
2. 提取一般风险准备										56,525,900.00	-56,525,900.00			
3. 对所有者(或股东)的分配											-11,399,505.21	-11,399,505.21		-11,399,505.21
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. 设定受益计划变动额结转留														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他					31,730,429.21		32,262,069.57			-94,288,237.00	94,288,237.00	63,992,498.78		63,992,498.78
四、本期期末余额	1,175,345,368.00				1,926,812,972.26	186,889,390.41	266,303,270.46		144,221,372.70		2,123,262,420.04	5,449,056,013.05	105,866,534.01	5,554,922,547.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2019 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	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			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,175,345,368.00				1,960,435,626.83	162,331,345.00	202,422,407.75		132,217,794.62		2,049,192,330.14	5,357,282,182.34	486,042,348.39	5,843,324,530.73
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					-20,000,000.00							-20,000,000.00		-20,000,000.00
其他														
二、本年初余额	1,175,345,368.00				1,940,435,626.83	162,331,345.00	202,422,407.75		132,217,794.62		2,049,192,330.14	5,337,282,182.34	486,042,348.39	5,823,324,530.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-45,359,404.37		24,075,920.80		7,902,835.80	37,762,337.00	-987,527.69	23,394,161.54	-40,089,883.44	-16,695,721.90
（一）综合收益总额							24,075,920.80				90,652,194.53	114,728,115.33	28,010,152.28	142,738,267.61
（二）所有者投入和减少资本					-16,733,909.02							-16,733,909.02	-68,100,035.72	-84,833,944.74
1. 所有者投入的普通股													-68,100,035.72	-68,100,035.72
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					-16,733,909.02							-16,733,909.02		-16,733,909.02
（三）利润分配									7,902,835.80	37,762,337.00	-91,639,722.22	-45,974,549.42		-45,974,549.42
1. 提取盈余公积									7,902,835.80		-7,902,835.80			
2. 提取一般风险准备										37,762,337.00	-37,762,337.00			
3. 对所有者（或股东）的分配											-45,974,549.42	-45,974,549.42		-45,974,549.42
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股														

项目	上期金额													
	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			小计
优先股		永续债	其他											
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				-28,625,495.35								-28,625,495.35		-28,625,495.35
四、本期期末余额	1,175,345,368.00			1,895,076,222.46	162,331,345.00	226,498,328.55		140,120,630.42	37,762,337.00	2,048,204,802.45	5,360,676,343.88	445,952,464.95	5,806,628,808.83	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	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、上年年末余额	1,175,345,368.00				2,311,952,736.19	162,331,345.00			111,031,822.33	81,742,614.09	3,517,741,195.61
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,175,345,368.00				2,311,952,736.19	162,331,345.00			111,031,822.33	81,742,614.09	3,517,741,195.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						24,558,045.41	9,666,720.39		4,100,742.28	25,507,175.32	14,716,592.58
(一) 综合收益总额										41,007,422.81	41,007,422.81
(二) 所有者投入和减少资本						24,558,045.41					-24,558,045.41
1. 所有者投入的普通股						24,558,045.41					-24,558,045.41
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									4,100,742.28	-15,500,247.49	-11,399,505.21
1. 提取盈余公积									4,100,742.28	-4,100,742.28	
2. 对所有者(或股东)的分配										-11,399,505.21	-11,399,505.21
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. 其他综合收益结转留存收益											

项目	本期金额										
	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							
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他							9,666,720.39				9,666,720.39
四、本期期末余额	1,175,345,368.00				2,311,952,736.19	186,889,390.41	9,666,720.39		115,132,564.61	107,249,789.41	3,532,457,788.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 2019 年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	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、上年年末余额	1,175,345,368.00				2,311,952,737.19	162,331,345.00			103,128,986.53	56,591,641.31	3,484,687,388.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,175,345,368.00				2,311,952,737.19	162,331,345.00			103,128,986.53	56,591,641.31	3,484,687,388.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1.00				7,902,835.80	25,150,972.78	33,053,807.58
（一）综合收益总额										79,028,358.00	79,028,358.00
（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									7,902,835.80	-53,877,385.22	-45,974,549.42
1. 提取盈余公积									7,902,835.80	-7,902,835.80	
2. 对所有者（或股东）的分配										-45,974,549.42	-45,974,549.42
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					-1.00						-1.00

项目	上期金额										
	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							
四、本期期末余额	1,175,345,368.00				2,311,952,736.19	162,331,345.00			111,031,822.33	81,742,614.09	3,517,741,195.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：李亚莉

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

二〇一九年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

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“公司”或“本公司”)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;1995年经深圳市人民政府深府办函[1995]48号文批准,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市;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,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

本公司的统一社会信用代码:914403001921790834。

截至2019年12月31日止,本公司累计发行股本总数1,175,345,368股,注册资本为1,175,345,368.00元,注册地址:深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦28A01单元。

经营范围:经销日用百货、文化用品、纺织品、服装、劳保用品、家用电子产品、交通器材、五金工具、家用电器、日用美术陶瓷、家具、糖果糕点、饮料、干鲜果品、进出口业务按深贸管审证字第012号外贸企业审定证书办理(凡属专营商品按规定办)、土产品、装饰材料、糖、工艺美术品、副食品、五金杂品。

本公司的实际控制人为郑康豪。

本财务报表业经公司董事会于2020年4月24日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2019年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

1	深圳融发投资有限公司(简称“融发投资”)
2	深圳市皇庭物业发展有限公司(简称“皇庭物业”)
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	皇庭保险经纪有限公司(简称“皇庭保险经纪”)
6	皇庭国际投资有限公司(简称“皇庭国际投资”)
7	深圳市皇庭融发发展有限公司(简称“融发发展”)
8	皇庭金融有限公司(简称“皇庭金融”)
9	POWERLAND HOLDINGS LIMITED(简称“PHL”)
10	深圳市皇庭不动产管理有限公司(简称“皇庭不动产”)
11	深圳市皇庭教育发展有限公司(简称“皇庭教育”)

财务报表附注

12	深圳市皇庭在线信息科技有限公司（简称“皇庭在线”）
13	深圳市深国商管理咨询有限公司（简称“深国商管理咨询”）
14	深圳市皇庭资产管理有限公司（简称“皇庭资产管理”）
15	深圳市皇庭基金管理有限公司（简称“皇庭基金”）
16	深圳市皇金贷金融服务有限公司（简称“皇金贷金融”）
17	重庆皇庭不动产管理有限公司（简称“重庆不动产”）
18	深圳市皇庭国睿一号投资合伙企业(有限合伙)（简称“国睿一号”）
19	深圳市皇庭青青世界文化旅游管理有限公司（简称“深圳皇庭青青世界”）
20	成都市皇庭商业管理有限公司（简称“成都皇庭商业”）
21	重庆市皇庭青青世界旅游发展有限公司（简称“重庆皇庭青青世界”）
22	湖南皇庭青青世界文化旅游发展有限公司（简称“湖南皇庭青青世界”）
23	深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司（简称“皇庭礼尚公寓”）
24	成都泰阳物业服务有限公司（简称“成都泰阳物业”）
25	惠州市皇庭白马山旅游地产开发有限公司（简称“惠州白马山”）
26	深圳市皇庭房产建设管理有限公司（简称“深圳房产建设”）
27	柳州市皇庭房地产开发有限公司（简称“柳州房建”）
28	深圳市皇庭国商酒店管理有限公司（“国商酒店”）
29	厦门圣果院商业管理有限公司（简称“厦门圣果院”）
30	瑞泽控股（香港）有限公司（简称“香港瑞泽”）
31	深圳市国鑫恒供应链管理有限公司（简称“国鑫恒供应链”）
32	瑞泽国际融资租赁有限公司（简称“瑞泽租赁”）
33	瑞泽众合（天津）融资租赁有限公司（简称“瑞泽众合融资租赁”）
34	瑞泽众合（北京）资产管理有限公司（简称“瑞泽众合资产管理”）
35	皇庭广场商业管理（深圳）有限公司（简称“皇庭广场商业”）
36	深圳市戴维斯商业管理有限公司（简称“深圳戴维斯”）
37	江西皇庭四创文化产业发展有限公司（简称“江西四创”）
38	嘉兴皇庭几何投资合伙企业(有限合伙)（简称“嘉兴几何”）
39	美集奥莱（厦门）商业有限公司（简称“美集奥莱”）
40	深圳市皇庭云物业服务有限公司（简称“皇庭云物业”）
41	瑞泽众合（天津）商业保理有限公司（简称“瑞泽保理”）
42	深圳市青青旅游有限公司（简称“青青旅游”）
43	重庆皇庭珠宝广场有限公司（简称“皇庭珠宝广场”）
44	郑州市君庭商业管理有限公司（简称“郑州君庭”）
45	上海诣臻商业管理有限公司（简称“上海诣臻”）
46	湛江市戴维斯商业管理有限公司（简称“湛江戴维斯”）
47	重庆市君庭物业管理发展有限公司（简称“重庆君庭物业”）

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”。

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

本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、投资性房地产确认及计量、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计，详见相关附注描述。

(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：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、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：购买方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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

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期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

负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期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期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期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、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期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，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期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、(十五)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。

资产负债表日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

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资

产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2019年1月1日前适用的会计政策

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

自2019年1月1日起适用的会计政策

- (1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本公司将自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019年1月1日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值

不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

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

(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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)、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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)、可供出售金融资产的情形)之和。
- 金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,

且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值,则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款,无论是否包含重大融资成分,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值,则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

当单项金融资产无法以合理成本预估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

组合名称	组合依据
组合 1	应收合并范围内公司款项
组合 2	员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项
组合 3	账龄
组合 4	其他组合

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

对于除应收账款以外的其他应收款项(包括其他应收款、应收股利等)的减值损失计量,比照金融工具减值的测试方法及会计处理方法处理。

对于本公司取得的票据,按承兑人分为金融机构和其他企业。承兑人为金融机构的票据,公司预期不存在信用损失;承兑人为其他企业的票据,公司将此票据视同为应收账款予以确定预期信用损失。

应收融资租赁款:

本公司应收融资租赁款在“长期应收款”、“一年内到期的非流动资产”中核算,“一年内到期的非流动资产”核算一年内到期的融资租赁本金,长期应收款核算一年以上到期应收租赁本金。应收融资租赁款坏账准备根据应收租赁款可收回性计提。识别应收租赁款的减值需公司风控部门的评估、判断,参照中国银行业监督管理委员会为其监管下金融机构所颁布的资产质量指引,评估租赁客户还款和收回租赁款的可能性,分析租赁客户支付租赁款的能力、意愿、付款记录及其租赁项目盈利能力等因素,对融资租赁资产进行分类。公司实行以风险为基础的分类方法评估融资租赁资产的质量,把融资租赁资产分为正常、关注、次级、可疑、损失五类。

减值准备的计提方法：根据应收融资租赁款本金余额，以资产质量分级为依据计提减值准备。

等级	应收融资租赁款计提比例（%）
正常类（逾期3个月内，含3个月）	0.00
关注类（逾期3到6个月，含6个月）	1.00
次级类（逾期6-12个月，含12个月）	5.00
可疑类（逾期12-24个月，含24个月）	20.00
损失类（逾期24个月以上）	100.00

2019年1月1日前适用的会计政策

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：

期末如果可供出售权益工具投资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。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过50%的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过6个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

（2）应收款项坏账准备：

1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

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)。

单项金额重大并单独计提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) 按信用风险特征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、纳入合并报表范围的公司之间往来款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) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独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。

4) 应收融资租赁款：

本公司应收融资租赁款在“长期应收款”、“一年内到期的非流动资产”中核算，“一年内到期的非流动资产”核算一年内到期的融资租赁本金，长期应收款核算

一年以上到期应收租赁本金。应收融资租赁款坏账准备根据应收租赁款可收回性计提。识别应收租赁款的减值需公司风控部门的评估、判断，参照中国银行业监督管理委员会为其监管下金融机构所颁布的资产质量指引，评估租赁客户还款和收回租赁款的可能性，分析租赁客户支付租赁款的能力、意愿、付款记录及其租赁项目盈利能力等因素，对融资租赁资产进行分类。公司实行以风险为基础的分类方法评估融资租赁资产的质量，把融资租赁资产分为正常、关注、次级、可疑、损失五类。

减值准备的计提方法：根据应收融资租赁款本金余额，以资产质量分级为依据计提减值准备。

等级	应收融资租赁款计提比例（%）
正常类（逾期3个月内，含3个月）	0.00
关注类（逾期3到6个月，含6个月）	1.00
次级类（逾期6-12个月，含12个月）	5.00
可疑类（逾期12-24个月，含24个月）	20.00
损失类（逾期24个月以上）	100.00

（3）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）贷款

自2019年1月1日起适用的会计政策

本公司对发放贷款计提资产减值准备和一般准备。

1、贷款减值准备

对于贷款的减值损失计量，比照本附注“三、（十）金融工具6、金融资产（不含应收款项）的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

2、一般准备

本公司于每年年度终了，对出现逾期情况的贷款进行单项分析，根据风险分类计提一般准备。

风险分类：正常类按风险敞口的1.5%计提一般准备，关注类按风险敞口的2%计提一般准备，次级类按风险敞口的25%计提一般准备，可疑类按风险敞口的50%计提一般准备，损失类按风险敞口的100%计提一般准备。

一般准备作为利润分配处理，一般准备是所有者权益的组成部分。计提一般准备时，通过“利润分配-未分配利润”和“一般准备金”科目核算。

3、本公司对不承担风险的委托贷款、购买的国债等资产，不计提准备金。

2019年1月1日前适用的会计政策

金融企业对发放贷款计提资产减值准备和一般准备。

1、 贷款减值准备的计提和转回

金融企业应当于各资产负债表日对贷款的账面价值进行评估,并按客观证据判断某项或某组贷款是否出现减值。于初始确认入账后,当有客观证据显示某项或某组贷款出现减值时,则对该项或该组贷款单独测算,计提减值损失。客观证据是指能可靠地预测一项或多项事件对该项或该组金融资产的预计未来现金流量将造成影响的证据。

贷款发生减值的客观证据,包括但不限于:

- (1) 发行方或债务人发生连续三年亏损或资不抵债等严重财务困难;
- (2) 债务人违反合同条款、应偿付利息或本金发生违约或逾期一年以上的;
- (3) 公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步;
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他债务重组;

本公司采用两个方法评估贷款减值损失:个别方式评估和组合方式评估。

个别方式评估

对于本公司认为单项金额重大的贷款本公司将采用个别评估方法评估其减值损失。

对于单项金额重大的贷款有客观证据显示其出现减值损失时,损失数额会以贷款的账面金额与按贷款原来实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额计量,计提贷款减值准备来调低贷款的账面金额。

组合方式评估

如果没有任何客观证据证明个别评估的贷款出现减值(不管是否重大),该贷款则包括于组合中具有类似信贷风险特征的贷款组合内进行减值测试,按贷款期末余额的1%计提贷款减值准备。

金融企业计提的贷款资产减值准备计入当期损益。已计提资产减值准备的资产质量提高时,应在已计提的资产减值准备范围内转回,增加当期损益。对符合条件的资产损失经批准核销后,冲减已计提的相关资产减值准备。已核销的资产损失,以后又收回的,其核销的相关资产减值准备予以转回。已核销的贷款收回金额超过本金的部分,计入利息收入等。转回的资产减值准备作增加当期损益处理。资产减值准备以原币计提,按即期汇率折算为记账本位币后确认。

2、 一般准备计提

金融企业应当于每年年度终了，对出现逾期情况的贷款进行单项分析，按风险分类计提一般准备。

风险分类：正常类按发放贷款期末余额的 1.5% 计提一般准备，关注类按发放贷款期末余额的 2% 计提一般准备，次级类按发放贷款期末余额的 25% 计提一般准备，可疑类按发放贷款期末余额的 50% 计提一般准备，损失类按发放贷款期末余额的 100% 计提一般准备。

一般准备作为利润分配处理，一般准备是所有者权益的组成部分。计提一般准备时，通过“利润分配-未分配利润”和“一般准备金”科目核算。

3、金融企业不承担风险的委托贷款、购买的国债等资产，不计提准备金。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料及易耗品、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、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

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

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。

开发产品和开发成本期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。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

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) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(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）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该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。

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。

(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、 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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	10.00	3.00
运输设备	年限平均法	5	10.00	18.00
电子及其他设备	年限平均法	5	10.00	18.00

3、 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) 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，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、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。

(二十一) 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。

(二十二) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期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。

(二十三) 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。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费,相应支出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、(二十六) 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。

(二十四) 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、(三十三) 预计负债”。

(二十五) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工[或其他方]提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十六) 收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

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

2、 物业出租收入

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、 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。

提供劳务交易的结果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) 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。
- (2) 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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理，如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4、 使用费收入

按照有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

5、利息收入

以摊余成本计量及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资的利息收入按实际利率法计算并计入当期损益。利息收入包括折价或溢价，或生息资产的初始账面价值与到期日金额之间的其他差异按实际利率法计算进行的摊销。实际利率法是指按金融资产或金融负债的实际利率计算其摊余成本及利息收入或利息支出的方法。

(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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（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,确认为租赁相关收入。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相关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、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别:

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(三十一) 回购本公司股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司或本公司所属子公司股份的,按实际支付的金额作为库存股处理,同时进行备查登记。如果将回购的股份注销,则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益;如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付,于职工行权购买本公司或本公司所属子公司

股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）。

(三十二) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(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

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 14,156,140.00 元，“应收账款”上年年末余额 150,997,761.71 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 218,592,899.66 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 31,349,173.62 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 53,958,003.26 元。
(2) 在利润表中新增“信用减值损失”项目。比较数据不调整。	“信用减值损失” 本期金额 -81,739,331.94 元。	“信用减值损失” 本期金额 -896,168.79 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企

业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 444,667,001.70 元； 其他权益工具投资：增加 455,714,010.00 元； 递延所得税负债：增加 3,504,135.96 元； 其他综合收益：增加 7,542,872.34 元。	
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 5,350,769.58 元； 其他非流动金融资产：增加 8,276,712.32 元； 递延所得税负债：增加 731,485.69 元； 留存收益：增加 2,194,457.05 元。	
(3) 可供出售债务工具投资重分类为重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 1,000,000.00 元； 一年内到期的非流动资产：增加 1,000,000.00 元； 其他非流动资产：减少 30,000,000.00 元； 其他非流动金融资产：增加 30,000,000.00 元。	可供出售金融资产：减少 1,000,000.00 元； 一年内到期的非流动资产：增加 1,000,000.00 元。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	231,741,109.34	货币资金	摊余成本	231,741,109.34
应收票据	摊余成本	14,156,140.00	应收票据	摊余成本	14,156,140.00
应收账款	摊余成本	150,997,761.71	应收账款	摊余成本	150,997,761.71
贷款	摊余成本	1,595,077,474.00	贷款	摊余成本	1,595,077,474.00
其他应收款	摊余成本	501,566,113.11	其他应收款	摊余成本	501,566,113.11
一年内到期的非流动资产	摊余成本	236,020,771.82	一年内到期的非流动资产	摊余成本	236,020,771.82
其他流动资产	摊余成本	50,081,840.70	其他流动资产	摊余成本	50,081,840.70
可供出售金融资产	以成本计量（债权工具）	1,000,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,000,000.00
	以成本计量（权益工具）	450,017,771.28	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	455,714,010.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	8,276,712.32
长期应收款	摊余成本	99,328,325.34	长期应收款	摊余成本	99,328,325.34
其他非流动资产	以成本计量（债务工具）	30,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	30,000,000.00

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	143,940,340.14	货币资金	摊余成本	143,940,340.14
应收账款	摊余成本	31,349,173.62	应收账款	摊余成本	31,349,173.62
其他应收款	摊余成本	3,179,627,964.34	其他应收款	摊余成本	3,179,627,964.34
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以成本量计(债务工具)	1,000,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,000,000.00

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)
 财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财会〔2019〕8 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行, 对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)
 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行, 对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、重要会计估计变更

报告期内, 公司无重要会计估计变更。

3、首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产:					
货币资金	231,741,109.34	231,741,109.34			
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用			
衍生金融资产					
应收票据	14,156,140.00	14,156,140.00			
应收账款	150,997,761.71	150,997,761.71			
贷款	1,595,077,474.00	1,595,077,474.00			
应收款项融资	不适用				
预付款项	32,703,967.76	32,703,967.76			
应收保费					

财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应收分保账款					
应收分保合同准备金					
其他应收款	501,566,113.11	501,566,113.11			
买入返售金融资产					
存货	15,293,510.77	15,293,510.77			
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	236,020,771.82	237,020,771.82	1,000,000.00		1,000,000.00
其他流动资产	50,081,840.70	50,081,840.70			
流动资产合计	2,827,638,689.21	2,828,638,689.21	1,000,000.00		1,000,000.00
非流动资产:					
发放贷款和垫款					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产	451,017,771.28	不适用	-451,017,771.28		-451,017,771.28
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款	99,328,325.34	99,328,325.34			
长期股权投资	37,100,309.33	37,100,309.33			
其他权益工具投资	不适用	455,714,010.00	444,667,001.70	11,047,008.30	455,714,010.00
其他非流动金融资产	不适用	38,276,712.32	35,350,769.58	2,925,942.74	38,276,712.32
投资性房地产	9,484,068,838.00	9,484,068,838.00			
固定资产	51,187,108.61	51,187,108.61			
在建工程	116,130,549.72	116,130,549.72			
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	3,074,540.77	3,074,540.77			
开发支出					
商誉	11,110,896.61	11,110,896.61			
长期待摊费用	77,838,225.25	77,838,225.25			
递延所得税资产	55,426,790.58	55,426,790.58			
其他非流动资产	40,924,304.41	10,924,304.41	-30,000,000.00		-30,000,000.00
非流动资产合计	10,427,207,659.90	10,440,180,610.94	-1,000,000.00	13,972,951.04	12,972,951.04

财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
资产总计	13,254,846,349.11	13,268,819,300.15		13,972,951.04	13,972,951.04
流动负债：					
短期借款	350,000,000.00	350,000,000.00			
向中央银行借款					
拆入资金					
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	218,592,899.66	218,592,899.66			
预收款项	54,874,727.01	54,874,727.01			
卖出回购金融资产款					
吸收存款及同业存放					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
应付职工薪酬	23,770,089.47	23,770,089.47			
应交税费	69,391,463.19	69,391,463.19			
其他应付款	357,547,055.70	357,547,055.70			
应付手续费及佣金					
应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	1,089,752,500.00	1,089,752,500.00			
其他流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00			
流动负债合计	2,183,928,735.03	2,183,928,735.03			
非流动负债：					
保险合同准备金					
长期借款	3,713,949,292.00	3,713,949,292.00			
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	18,000,000.00	18,000,000.00			

财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
长期应付职工薪酬					
预计负债	16,685,231.14	16,685,231.14			
递延收益	18,732,389.60	18,732,389.60			
递延所得税负债	1,496,921,892.51	1,501,157,514.16		4,235,621.65	4,235,621.65
其他非流动负债					
非流动负债合计	5,264,288,805.25	5,268,524,426.90		4,235,621.65	4,235,621.65
负债合计	7,448,217,540.28	7,452,453,161.93		4,235,621.65	4,235,621.65
所有者权益：					
股本	1,175,345,368.00	1,175,345,368.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	1,895,076,222.46	1,895,076,222.46			
减：库存股	162,331,345.00	162,331,345.00			
其他综合收益	226,498,328.55	234,041,200.89		7,542,872.34	7,542,872.34
专项储备					
盈余公积	140,120,630.42	140,120,630.42			
一般风险准备	37,762,337.00	37,762,337.00			
未分配利润	2,048,204,802.45	2,050,399,259.50		2,194,457.05	2,194,457.05
归属于母公司所有者权益合计	5,360,676,343.88	5,370,413,673.27		9,737,329.39	9,737,329.39
少数股东权益	445,952,464.95	445,952,464.95			
所有者权益合计	5,806,628,808.83	5,816,366,138.22		9,737,329.39	9,737,329.39
负债和所有者权益总计	13,254,846,349.11	13,268,819,300.15		13,972,951.04	13,972,951.04

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	143,940,340.14	143,940,340.14			
交易性金融资产	不适用				

财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用			
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	31,349,173.62	31,349,173.62			
应收款项融资	不适用				
预付款项	30,787,267.00	30,787,267.00			
其他应收款	3,179,627,964.34	3,179,627,964.34			
存货	43,774.84	43,774.84			
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
其他流动资产					
流动资产合计	3,385,748,519.94	3,386,748,519.94	1,000,000.00		1,000,000.00
非流动资产：					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产	1,000,000.00	不适用	-1,000,000.00		-1,000,000.00
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资	1,951,559,230.94	1,951,559,230.94			
其他权益工具投资	不适用				
其他非流动金融资产	不适用				
投资性房地产	12,137,238.00	12,137,238.00			
固定资产	4,639,242.64	4,639,242.64			
在建工程	1,294,922.99	1,294,922.99			
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	239,756.07	239,756.07			
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	124,571.38	124,571.38			
递延所得税资产	16,554,227.78	16,554,227.78			
其他非流动资产					
非流动资产合计	1,987,549,189.80	1,986,549,189.80	-1,000,000.00		-1,000,000.00

财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
资产总计	5,373,297,709.74	5,373,297,709.74			
流动负债：					
短期借款	300,000,000.00	300,000,000.00			
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	53,958,003.26	53,958,003.26			
预收款项	21,254,737.88	21,254,737.88			
应付职工薪酬	5,732,128.67	5,732,128.67			
应交税费	6,071,141.59	6,071,141.59			
其他应付款	321,737,824.34	321,737,824.34			
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	508,932,500.00	508,932,500.00			
其他流动负债					
流动负债合计	1,217,686,335.74	1,217,686,335.74			
非流动负债：					
长期借款	634,800,000.00	634,800,000.00			
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					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	3,070,178.39	3,070,178.39			
其他非流动负债					
非流动负债合计	637,870,178.39	637,870,178.39			
负债合计	1,855,556,514.13	1,855,556,514.13			
所有者权益：					
股本	1,175,345,368.00	1,175,345,368.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					

财务报表附注

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
资本公积	2,311,952,736.19	2,311,952,736.19			
减：库存股	162,331,345.00	162,331,345.00			
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	111,031,822.33	111,031,822.33			
未分配利润	81,742,614.09	81,742,614.09			
所有者权益合计	3,517,741,195.61	3,517,741,195.61			
负债和所有者权益总计	5,373,297,709.74	5,373,297,709.74			

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	(1) 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；(2) 应税收入按 3% 或 5% 的征收率计算增值税	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加及地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	
房产税	按房屋的计税余值的 70% 计缴或房屋租金计缴	1.2%、12%
企业所得税*	按应纳税所得额计缴	16.5%、20%、25%

*不同纳税主体所得税税率说明：

香港地区子公司适用企业所得税税率 16.5%，境内部分子公司适用小型微利企业企业所得税税率 20%，其他公司企业所得税税率为 25%。

(二) 税收优惠

1、根据财税〔2019〕13号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。部分子公司适用小型微利企业税收优惠。

2、根据香港《2018年税务（修订）（第3号）条例》，为实施2017年《施政报告》中宣布的利得税两级制，自2018年4月1日或之后开始的课税年度，法团首200万元的利得税税率降至8.25%，其后的利润则继续按16.5%征税。至于独资或合伙业务的非法团业务，两级的利得税税率相应为7.5%及15%。香港子公司适用利得税两级制优惠。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	184,530.41	200,217.38
银行存款	69,785,089.88	118,926,664.06
其他货币资金	100,361,666.66	112,614,227.90
合计	170,331,286.95	231,741,109.34
其中：存放在境外的款项总额	62,208.73	65,427.35

其中受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
久悬户货币资金	14,215.58	4,062.79
借款质押的定期存款、保证金	89,726,904.27	106,342,985.84
按揭担保保证金	4,430,072.94	4,566,992.12
监管户货币资金	5,372,294.19	
合计	99,543,486.98	110,914,040.75

(二) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		14,901,200.00
减：商业承兑汇票坏账准备		745,060.00
合计		14,156,140.00

2、 期末公司无已质押的应收票据。

3、 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

4、 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据。

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	131,636,726.59	153,393,898.43
1 至 2 年	75,300,699.17	5,582,851.05

账龄	期末余额	上年年末余额
2至3年	5,501,633.19	1,086,658.59
3至4年	834,095.51	1,567,531.52
4至5年	1,567,179.34	9,692.48
5年以上	895,093.35	885,400.87
小计	215,735,427.15	162,526,032.94
减：坏账准备	16,692,515.92	11,528,271.23
合计	199,042,911.23	150,997,761.71

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

(1) 类别明细情况

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	7,834,900.15	3.63	3,696,973.85	47.19	4,137,926.30
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	207,900,527.00	96.37	12,995,542.07	6.25	194,904,984.93
合计	215,735,427.15	100.00	16,692,515.92		199,042,911.23

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	158,889,882.91	97.76	7,892,121.20	4.97	150,997,761.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,636,150.03	2.24	3,636,150.03	100.00	
合计	162,526,032.94	100.00	11,528,271.23		150,997,761.71

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
应收租赁款	7,834,900.15	3,696,973.85	47.19	预计无法全额收回，扣除保证金等

				款项后全额计提
合计	7,834,900.15	3,696,973.85		

按组合计提坏账准备的应收账款

信用风险特征组合中，采用账龄损失率计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	129,469,766.94	6,473,488.35	5.00
1 至 2 年	51,293,687.47	5,129,368.76	10.00
2 至 3 年	3,245,114.16	486,767.13	15.00
3 至 4 年	51,966.60	15,589.98	30.00
4 至 5 年	9,853.96	4,926.98	50.00
5 年以上	885,400.87	885,400.87	100.00
合计	184,955,790.00	12,995,542.07	

信用风险特征组合中，无风险组合的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
应收政府款项	22,944,737.00		
合计	22,944,737.00		

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	11,528,271.23	11,528,271.23	5,164,244.69			16,692,515.92
合计	11,528,271.23	11,528,271.23	5,164,244.69			16,692,515.92

4、 本报告期无实际核销的应收账款。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	48,640,683.63	22.55	4,490,372.06
第二名	22,944,737.00	10.64	
第三名	19,919,091.07	9.23	995,954.55
第四名	17,794,882.39	8.25	889,744.12

财务报表附注

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第五名	8,376,803.37	3.88	443,702.74
合计	117,676,197.46	54.55	6,819,773.47

6、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

7、 期末本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(四) 贷款

(1) 贷款分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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减值准备的贷款						1,521,000,000.00	91.02	74,422,526.00	4.89	1,446,577,474.00
按组合计提减值准备的贷款						150,000,000.00	8.98	1,500,000.00	1.00	148,500,000.00
单项金额不重大并单项计提减值准备的贷款										
合计						1,671,000,000.00	100.00	75,922,526.00		1,595,077,474.00

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	期初金额	本期计提	本期处置子公司转出	本期核销	期末金额
贷款坏账准备	75,922,526.00	63,680,000.00	139,602,526.00		
合计	75,922,526.00	63,680,000.00	139,602,526.00		

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	2,579,130.68	95.60	32,632,773.68	99.78
1至2年	80,000.00	2.97	32,119.08	0.10
3年以上	38,475.00	1.43	39,075.00	0.12
合计	2,697,605.68	100.00	32,703,967.76	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	2,000,000.00	74.14
第二名	350,000.00	12.97
第三名	65,400.00	2.42
第四名	60,000.00	2.22
第五名	57,699.11	2.14
合计	2,533,099.11	93.89

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	248,616.12	49,425,760.17
应收股利	89,430,043.19	99,366,714.66
其他应收款项	1,076,878,396.75	352,773,638.28
合计	1,166,557,056.06	501,566,113.11

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
定期存款利息	248,616.12	1,779,505.00
贷款利息		47,646,255.17
小计	248,616.12	49,425,760.17
减：坏账准备		
合计	248,616.12	49,425,760.17

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）	99,366,714.66	99,366,714.66
小计	99,366,714.66	99,366,714.66
减：坏账准备	9,936,671.47	
合计	89,430,043.19	99,366,714.66

(2) 重要的账龄超过一年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄
同心基金	99,366,714.66	1至2年
合计	99,366,714.66	

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	788,356,560.70	269,297,480.57
1至2年	215,752,209.44	36,352,860.30
2至3年	36,172,671.55	15,962,379.87
3至4年	15,867,519.98	16,821,319.61
4至5年	16,818,819.61	1,482,466.42
5年以上	12,702,507.49	22,261,923.56
小计	1,085,670,288.77	362,178,430.33
减：坏账准备	8,791,892.02	9,404,792.05
合计	1,076,878,396.75	352,773,638.28

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	1,002,000.00	0.09	1,002,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,084,668,288.77	99.91	7,789,892.02	0.72	1,076,878,396.75
合计	1,085,670,288.77	100.00	8,791,892.02		1,076,878,396.75

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	273,919,526.79	75.63	5,524,600.56	2.02	268,394,926.23
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	88,258,903.54	24.37	3,880,191.49	4.40	84,378,712.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	362,178,430.33	100.00	9,404,792.05		352,773,638.28

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
中太投资控股集团有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回, 全额计提
互盛(中国)有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	预计无法收回, 全额计提
合计	1,002,000.00	1,002,000.00		

按组合计提坏账准备的其他应收款

信用风险特征组合中, 采用账龄损失率计提坏账准备的其他应收款:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	40,678,080.35	2,033,904.02	5.00
1至2年	146,046.17	14,604.63	10.00

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	预期信用损失率 (%)
2至3年	35,919,543.32	5,387,931.50	15.00
3至4年	47,022.32	14,106.69	30.00
4至5年	18,690.35	9,345.18	50.00
5年以上	330,000.00	330,000.00	100.00
合计	77,139,382.51	7,789,892.02	

信用风险特征组合中，无风险组合的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
押金	1,543,664.00		
员工备用金	19,804.88		
应收政府款	26,849,205.86		
保证金	21,943,769.53		
合计	50,356,444.27		

信用风险特征组合中，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	预期信用损失率 (%)
同心再贷股权转让款	516,000,000.00		
同心再贷往来款	441,172,461.99		
合计	957,172,461.99		

*上述应收同心再贷股权转让款及往来款 957,172,461.99 元，系 2019 年 12 月本公司转让同心再贷股权事项所致。截止本报告日，本公司已累计收回上述股权转让款 30,600 万元，同心再贷往来款及剩余股权转让款项将按股权转让协议约定预计分别于 2020 年 4 月 30 日前和 2020 年 6 月 30 日前全部收回，皇庭集团承诺对上述股权转让及往来款项的收回承担连带担保责任，预计不会产生信用损失。

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	3,880,191.49		5,524,600.56	9,404,792.05
年初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				

财务报表附注

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	3,910,368.28		2,000.00	3,912,368.28
本期转回			3,200,000.00	3,200,000.00
本期转销				
本期核销			1,324,600.56	1,324,600.56
处置子公司	-667.75			-667.75
期末余额	7,789,892.02		1,002,000.00	8,791,892.02

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额				期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	处置子公司转出	
其他应收款坏账	9,404,792.05	9,404,792.05	3,912,368.28	3,200,000.00	1,324,600.56	667.75	8,791,892.02
合计	9,404,792.05	9,404,792.05	3,912,368.28	3,200,000.00	1,324,600.56	667.75	8,791,892.02

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
河南信阳毛尖集团有限公司 (以下简称“信阳毛尖”)	3,200,000.00	挂账时间较长,对方经营困难,收回存在不确定性	债务和解	货币资金
合计	3,200,000.00			

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	1,324,600.56

其中重要的其他应收款项核销情况：

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
信阳毛尖	其他	1,324,600.56	债务和解,无法收回	管理层审批	否
合计		1,324,600.56			

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金	1,543,664.00	873,774.50
员工备用金	19,804.88	34,892.00
公交站代建工程款	26,849,205.86	26,836,033.19
保证金	21,943,769.53	22,069,580.00
股权转让款	516,000,000.00	263,394,926.23
同心再贷往来款	441,172,461.99	
业绩补偿款	31,730,429.21	
往来及其他	46,410,953.30	48,969,224.41
合计	1,085,670,288.77	362,178,430.33

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	股权转让款	516,000,000.00	1年以内	47.53	
第二名	同心再贷往来款	441,172,461.99	1年以内	40.64	
第三名	往来款	35,886,946.57	2-3年	3.31	5,383,041.99
第四名	业绩补偿款	31,730,429.21	1年以内	2.92	1,586,521.46
第五名	应收政府款	26,849,205.86	0-5年以上	2.47	
合计		1,051,639,043.63		96.87	6,969,563.45

(8) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

(9) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(10) 期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债。

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	475,354.91		475,354.91	1,311,290.27		1,311,290.27
开发产品	7,452,998.20	294,343.00	7,158,655.20	14,345,390.31	363,169.81	13,982,220.50
合计	7,928,353.11	294,343.00	7,634,010.11	15,656,680.58	363,169.81	15,293,510.77

2、 存货跌价准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	363,169.81			68,826.81		294,343.00
合计	363,169.81			68,826.81		294,343.00

(八) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	97,733,282.69	236,020,771.82
合计	97,733,282.69	236,020,771.82

一年内到期的长期应收款明细:

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	97,733,282.69		97,733,282.69	236,020,771.82		236,020,771.82
其中: 未实现融资收益	16,146,940.72		16,146,940.72	11,201,804.30		11,201,804.30
合计	97,733,282.69		97,733,282.69	236,020,771.82		236,020,771.82

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	39,898,294.16	44,921,187.79
预交税金	3,388,587.95	5,160,652.91
债权投资	41,572,327.04	
合计	84,859,209.15	50,081,840.70

(十) 可供出售金融资产

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	1,000,000.00		1,000,000.00
可供出售权益工具	450,017,771.28		450,017,771.28
其中: 按公允价值计量			

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
按成本计量	450,017,771.28		450,017,771.28
合计	451,017,771.28		451,017,771.28

(十一) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	142,531,559.56		142,531,559.56	99,328,325.34		99,328,325.34
其中：未实现融资收益	26,015,696.48		26,015,696.48	13,460,682.27		13,460,682.27
未担保余值	44,867,256.64		44,867,256.64			
合计	187,398,816.20		187,398,816.20	99,328,325.34		99,328,325.34

2、 本期不存在因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

3、 本期不存在转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(十二) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
1. 合营企业											
浙江绿城皇庭商业管理有限公司（以下简称“浙江绿城”）	440,226.47			114,837.63						555,064.10	
小计	440,226.47			114,837.63						555,064.10	
2. 联营企业											
华茂翔龙（深圳）实业有限公司（以下简称“华贸翔龙”）	6,851,980.18			-553,773.79						6,298,206.39	
清研厚德（北京）科技有限公司（以下简称“清研厚德”）	1,087,342.43			-136,780.14						950,562.29	
欧森营地（厦门）教育科技有限公司（以下简称“欧森营地”）	5,132,411.35		4,972,762.76	-159,648.59							
深圳市奥林传媒有限公司（原名：深圳市奥林广告有限公司，以下简称“奥林传媒”）	23,588,348.90			453,497.39						24,041,846.29	
小计	36,660,082.86		4,972,762.76	-396,705.13						31,290,614.97	
合计	37,100,309.33		4,972,762.76	-281,867.50						31,845,679.07	

(十三) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	期末余额
股权投资	719,201,411.76
其中：同心基金	495,672,000.00
深圳市同心小额再贷款有限公司(以下简称“同心再贷”)	223,529,411.76
合计	719,201,411.76

2、非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
同心基金		56,004,998.30			*	
同心再贷		1,765,817.20			*	
合计		57,770,815.50				

*本公司的其他权益工具投资是计划长期持有并非用于交易目的而持有的投资，旨在通过参股协作提升本公司的长期盈利能力，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(十四) 其他非流动金融资产

项目	期末余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,000,000.00
其中：债务工具投资	30,000,000.00
权益工具投资	
衍生金融资产	
其他	
合计	30,000,000.00

(十五) 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	土地使用权	在建工程	合计
1. 上年年末余额	9,484,068,838.00			9,484,068,838.00
2. 本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				

财务报表附注

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
3. 期末余额	9,484,068,838.00			9,484,068,838.00

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	本期新增原值	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*1	7,647,651,900.00			7,647,651,900.00	7,695,843,100.00	0.63
中泰松园南九巷 804#*2	4,491,060.00			4,491,060.00	4,439,040.00	-1.16
广州解放北路大北新街招待所 22 号*3	4,032,928.00			4,032,928.00	4,210,544.00	4.40
中泰松园南九巷 102#*4	3,613,250.00			3,613,250.00	3,778,119.00	4.56
成都皇庭国际中心*5	916,540,600.00			916,540,600.00	921,090,700.00	0.50
重庆公寓*6	115,563,800.00			115,563,800.00	116,901,100.00	1.16
重庆皇庭广场*7	792,175,300.00			792,175,300.00	797,150,800.00	0.63
合计	9,484,068,838.00			9,484,068,838.00	9,543,413,403.00	

*1 根据银信资产评估有限公司出具银信财报字[2020]沪第 335 号《资产评估报告》显示皇庭国商购物广场基于 2019 年 12 月 31 日的评估公允价值为 7,695,843,100.00 元，其变动幅度小于 5%，根据公司的会计政策，2019 年该项投资性房地产期末公允价值不做账务处理。

*2 根据深圳市东昊房地产土地资产评估有限公司出具深东昊（估）字[2020]第 03040 号《房地产估价报告》显示中泰松园南九巷 804#基于 2019 年 12 月 31 日的评估公允价值为 4,439,040.00 元，其变动幅度小于 5%。根据公司的会计政策，2019 年该项投资性房地产期末公允价值不做账务处理。

*3 根据深圳市东昊房地产土地资产评估有限公司出具深东昊（估）字[2020]第 03040 号《房地产估价报告》显示广州解放北路大北新街招待所 22 号基于 2019 年 12 月 31 日的评估公允价值为 4,210,544.00 元，其变动幅度小于 5%。根据公司的会计政策，2019 年该项投资性房地产期末公允价值不做账务处理。

*4 根据深圳市东昊房地产土地资产评估有限公司出具深东昊（估）字[2020]第 03040 号《房地产估价报告》显示中泰松园南九巷 102#基于 2019 年 12 月 31 日的评估公允价值为 3,778,119.00 元，其变动幅度小于 5%。根据公司的会计政策，2019 年该项投资性房地产期末公允价值不做账务处理。

*5 根据银信资产评估有限公司出具银信财报字[2020]沪第 162 号《评估报告》显示成都皇庭国际中心基于 2019 年 12 月 31 日的评估公允价值为 921,090,700.00 万元，其变动幅度小于 5%。根据公司的会计政策，2019 年该项投资性房地产期末公允价值不做账务处理。

*6 根据银信资产评估有限公司出具银信财报字[2020]沪第 163 号《评估报告》显示重庆皇庭公寓基于 2019 年 12 月 31 日的评估公允价值为 116,901,100.00 元，其变动幅度小于 5%，根据公司的会计政策，2019 年 12 月 31 日该项投资性房地产期末公允价值不进行调整。

*7 根据银信资产评估有限公司出具银信财报字[2020]沪第 136 号《评估报告》显示重庆皇庭广场 2019 年 12 月 31 日的公允价值为 797,150,800.00 元，变动幅度小于 5%，根据公司的会计政策，2019 年 12 月 31 日该项投资性房地产期末公允价值不做账务处理。

3、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
广州解放北路大北新街招待所 22 号	4,032,928.00	尚在办理中，房产为公司实际使用
合计	4,032,928.00	

(十六) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	46,418,888.43	51,187,108.61
固定资产清理		
合计	46,418,888.43	51,187,108.61

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	90,946,946.27	11,404,583.94	11,624,359.55	113,975,889.76
(2) 本期增加金额		32,038.84	423,510.25	455,549.09
-购置		32,038.84	423,510.25	455,549.09
(3) 本期减少金额		2,582,895.71	974,706.44	3,557,602.15
-处置或报废		2,075,195.71	743,318.44	2,818,514.15
-出售子公司转出		507,700.00	231,388.00	739,088.00
(4) 期末余额	90,946,946.27	8,853,727.07	11,073,163.36	110,873,836.70
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	45,064,564.28	8,347,949.02	7,633,707.85	61,046,221.15
(2) 本期增加金额	2,629,850.40	599,772.05	1,458,583.80	4,688,206.25
-计提	2,629,850.40	599,772.05	1,458,583.80	4,688,206.25
(3) 本期减少金额		2,205,857.12	816,182.01	3,022,039.13
-处置或报废		1,784,996.12	611,386.10	2,396,382.22
-出售子公司转出		420,861.00	204,795.91	625,656.91
(4) 期末余额	47,694,414.68	6,741,863.95	8,276,109.64	62,712,388.27
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额	1,742,560.00			1,742,560.00
(2) 本期增加金额				
-计提				
(3) 本期减少金额				
-处置或报废				

财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
(4) 期末余额	1,742,560.00			1,742,560.00
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	41,509,971.59	2,111,863.12	2,797,053.72	46,418,888.43
(2) 上年年末账面价值	44,139,821.99	3,056,634.92	3,990,651.70	51,187,108.61

- 3、 本期不存在暂时闲置的固定资产。
- 4、 本期不存在通过融资租赁租入的固定资产情况。
- 5、 本期不存在通过经营租赁租出的固定资产情况。

6、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	404,063.08	尚在办理中，房产为公司实际使用

7、 固定资产清理

无。

(十七) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	99,198,446.03	116,130,549.72
合计	99,198,446.03	116,130,549.72

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
皇庭广场商铺改造	520,225.80		520,225.80	5,121,222.99		5,121,222.99
白马山项目	57,355,997.08		57,355,997.08	55,668,542.46		55,668,542.46
圣果院项目	58,625,771.93	18,628,462.75	39,997,309.18	58,625,771.93	5,186,050.75	53,439,721.18
其他	1,324,913.97		1,324,913.97	1,901,063.09		1,901,063.09
合计	117,826,908.78	18,628,462.75	99,198,446.03	121,316,600.47	5,186,050.75	116,130,549.72

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入 固定资产 金额	本期其他减少 金额	期末余额	工程累 计投入 占预算 比例(%)	工程进 度	利息资本 化累计金 额	其中：本期 利息资本 化金额	本期利 息资本 化率(%)	资金来源
皇庭广场商 铺改造		5,121,222.99	3,264,651.54		7,865,648.73	520,225.80						自有资金
白马山项目		55,668,542.46	1,687,454.62			57,355,997.08						自有资金
圣果院项目		58,625,771.93				58,625,771.93						自有资金
合计		119,415,537.38	4,952,106.16		7,865,648.73	116,501,994.81						

4、 本期计提在建工程减值准备情况

项目	本期计提金额	计提原因
圣果院项目	13,442,412.00	设计变更, 工程延缓
合计	13,442,412.00	

(十八) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	7,068,988.95	7,068,988.95
(2) 本期增加金额	562,350.06	562,350.06
-购置	562,350.06	562,350.06
(3) 本期减少金额	8,000.00	8,000.00
-处置		
-处置子公司	8,000.00	8,000.00
(4) 期末余额	7,623,339.01	7,623,339.01
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	3,994,448.18	3,994,448.18
(2) 本期增加金额	1,093,467.97	1,093,467.97
-计提	1,093,467.97	1,093,467.97
(3) 本期减少金额	8,000.00	8,000.00
-处置		
-处置子公司	8,000.00	8,000.00
(4) 期末余额	5,079,916.15	5,079,916.15
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
-计提		
(3) 本期减少金额		
-处置		
-处置子公司		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	2,543,422.86	2,543,422.86
(2) 上年年末账面价值	3,074,540.77	3,074,540.77

2、 期末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

3、 期末无用于抵押或担保的无形资产。

(十九) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	计提减值	处置	其他	
账面原值						
瑞泽租赁	31,531,701.31					31,531,701.31
厦门圣果院	3,768,935.05					3,768,935.05
成都泰阳物业	7,341,961.56					7,341,961.56
小计	42,642,597.92					42,642,597.92
减值准备						
瑞泽租赁	31,531,701.31					31,531,701.31
厦门圣果院			3,768,935.05			3,768,935.05
成都泰阳物业						
小计	31,531,701.31		3,768,935.05			35,300,636.36
账面价值						
瑞泽租赁						
厦门圣果院	3,768,935.05		-3,768,935.05			
成都泰阳物业	7,341,961.56					7,341,961.56
小计	11,110,896.61		-3,768,935.05			7,341,961.56

通过比较相关资产组组合的账面价值与可收回金额进行减值测试,经测试成都泰阳物业商誉未发生减值,厦门圣果院发生减值 3,768,935.05 元;根据银信资产评估有限公司出具银信财报字[2019]沪第 243 号《评估报告》,瑞泽租赁商誉减值 31,531,701.31 元。

(二十) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	69,177,808.97	16,815,694.93	22,629,279.94		63,364,223.96
平安财险	585,000.00		260,000.00		325,000.00
停车场改造	182,400.00	68,528.00	148,167.05		102,760.95
融资租赁业务手续费	7,362,105.18	390,000.00	4,245,116.11		3,506,989.07
其他	530,911.10	736,339.63	328,440.16		938,810.57
合计	77,838,225.25	18,010,562.56	27,611,003.26		68,237,784.55

(二十一) 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		上年年末余额	
	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	17,725,249.02	4,430,882.90	78,252,154.84	19,457,337.80
可抵扣亏损	149,535,685.53	37,383,921.39	143,877,811.13	35,969,452.78
合计	167,260,934.55	41,814,804.29	222,129,965.97	55,426,790.58

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
其他权益工具 投资公允价值 变动	71,863,494.36	17,965,873.59		
投资性房地产 公允价值与税 法差异	6,036,983,945.64	1,509,245,986.41	5,987,687,570.02	1,496,921,892.51
合计	6,108,847,440.00	1,527,211,860.00	5,987,687,570.02	1,496,921,892.51

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
资产减值准备	73,661,832.50	41,461,976.31
可抵扣亏损	415,078,159.61	766,195,047.80
合计	488,739,992.11	807,657,024.11

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2019年		392,776,331.27	
2020年	102,691,360.08	126,006,076.37	
2021年	69,576,643.82	80,202,158.55	
2022年	42,194,916.40	46,997,263.22	
2023年	93,247,172.47	120,213,218.39	
2024年	107,368,066.84		
合计	415,078,159.61	766,195,047.80	

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款项	10,034,250.00		10,034,250.00	10,924,304.41		10,924,304.41
信托业保障基金				30,000,000.00		30,000,000.00
合计	10,034,250.00		10,034,250.00	40,924,304.41		40,924,304.41

(二十三) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款*1	115,000,000.00	150,000,000.00
质押、保证借款*2	240,000,000.00	
保证、质押、抵押借款*3	376,640,000.00	
质押借款		200,000,000.00
合计	731,640,000.00	350,000,000.00

短期借款分类的说明：

*1 (1) 2019年8月13日，本公司向浦发银行深圳分行借款人民币12,000万元。由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、郑康豪提供连带责任担保。截至2019年12月31日，已偿还本金500万元，借款余额为11,500万元。

*2 (1) 2019年10月23日，本公司向九江银行广州分行借款人民币20,000万元。由皇庭集团、融发投资和东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“东莞向隆实业”）提供连带责任担保，同心基金以其持有的同心再贷的23%股权提供质押担保。截至2019年12月31日，已偿还本金0元，借款余额为20,000万元。

(2) 2019年10月25日至2019年11月18日，本公司向中信银行深圳分行借款人民币4,000万元。该笔贷款由皇庭集团、深圳市皇庭投资管理有限公司（以下简称“皇庭投资”）、郑康雄、黄凯玲、郑康豪提供担保，本公司以持有的皇庭不动产100%的股权提供质押担保。截至2019年12月31日，已偿还本金0元，借款余额为4,000万元。

*3 (1) 2019年4月1日至6月18日，本公司向浙商银行深圳分行借款人民币4,000万元，由皇庭集团、郑康豪提供担保，以本公司持有的6套房产，郑康豪持有的3套房产，融发投资持有的1套房产提供抵押担保，本公司以持有的同心基金3%的股权提供质押担保。截至2019年12月31日，已偿还本金1,336万，借款余额为2,664万元。

(2) 2019年6月20日，本公司向国民信托有限公司借款人民币35,000万元，由深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称“中行建设”）、皇庭珠宝广场、郑康豪担保，皇庭珠宝广场以其位于重庆市九龙坡区彩云大道10号的重庆皇庭广场提供抵押担保，皇庭不动产以其持有的皇庭珠宝广场100%的股权

提供质押担保。截至 2019 年 12 月 31 日，已偿还本金 0 元，借款余额为 35,000 万元。

2、 本期不存在已逾期未偿还的短期借款。

(二十四) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程款及代建公交站款	89,078,504.16	139,190,856.97
广告款	5,398,184.20	5,629,407.12
租赁款	61,040,962.30	57,113,354.79
物业服务款及其他	17,732,323.02	16,659,280.78
合计	173,249,973.68	218,592,899.66

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳泛华工程集团有限公司	28,386,670.65	代建公交站，尚在办理结算
深圳市恒瑞装饰园林工程有限公司	7,138,172.12	尚未结算
汕头市建安实业（集团）有限公司	5,774,957.42	尚未结算
合计	41,299,800.19	

(二十五) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
租金	40,930,792.69	38,792,881.50
物业费	9,197,125.81	6,656,418.01
推广费及其他	911,756.62	1,309,841.76
预收房款	5,207,051.00	8,115,585.74
合计	56,246,726.12	54,874,727.01

2、 本期不存在账龄超过一年的重要预收款项。

(二十六) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	23,712,247.52	96,670,260.60	109,186,399.62	11,196,108.50

财务报表附注

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定提存计划	42,072.20	7,809,835.51	7,844,014.21	7,893.50
辞退福利	15,769.75	4,463,481.70	4,429,411.45	49,840.00
合计	23,770,089.47	108,943,577.81	121,459,825.28	11,253,842.00

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	22,711,897.27	85,240,427.66	97,704,689.47	10,247,635.46
(2) 职工福利费	4,800.00	4,303,516.46	4,222,896.76	85,419.70
(3) 社会保险费	110,176.39	3,251,520.46	3,357,877.37	3,819.48
其中：医疗保险费	17,934.68	2,911,396.29	2,925,853.63	3,477.34
工伤保险费	291.72	88,482.78	88,701.04	73.46
生育保险费	91,949.99	251,641.39	343,322.70	268.68
(4) 住房公积金	1,110.00	3,326,320.24	3,327,130.24	300.00
(5) 工会经费和职工教育经费	884,263.86	548,475.78	573,805.78	858,933.86
合计	23,712,247.52	96,670,260.60	109,186,399.62	11,196,108.50

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	40,672.20	7,654,330.31	7,687,422.35	7,580.16
失业保险费	1,400.00	155,505.20	156,591.86	313.34
合计	42,072.20	7,809,835.51	7,844,014.21	7,893.50

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	8,066,449.25	9,478,655.38
企业所得税	8,027,164.06	52,302,104.20
个人所得税	2,215,621.33	2,689,715.35
城市维护建设税	205,903.94	456,446.47
房产税	227,260.18	137,945.34
土地增值税	1,718,697.05	1,813,132.30
教育费附加	143,858.25	344,773.09
印花税及其他	1,740,512.07	2,168,691.06
合计	22,345,466.13	69,391,463.19

(二十八) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	11,284,399.20	12,763,559.75
应付股利		
其他应付款项	323,141,086.93	344,783,495.95
合计	334,425,486.13	357,547,055.70

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
长期借款应付利息	9,697,144.68	11,912,900.67
短期借款应付利息	1,587,254.52	850,659.08
合计	11,284,399.20	12,763,559.75

本期无重要的已逾期未支付的利息。

2、 应付股利

无。

3、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	20,242,499.22	22,474,542.80
代收代付款	15,065,905.60	13,675,406.86
押金、保证金	134,962,305.82	105,693,669.33
皇庭广场员工商铺认购款*	5,307,715.38	6,230,815.38
商铺结算款	59,085,128.24	33,628,744.71
具有回购义务的股权激励款	70,782,636.48	152,549,956.22
股权转让款	5,200,000.00	2,000,000.00
其他	12,494,896.19	8,530,360.65
合计	323,141,086.93	344,783,495.95

* 详见附注十二、(五)。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
限制性股票回购义务	70,782,636.48	相关事项尚未完结
北京泰禾影视文化发展有限公司	10,000,000.00	相关事项尚未完结

(二十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	746,228,797.00	1,009,752,500.00
一年内到期的长期应付款	30,122,090.85	80,000,000.00
合计	776,350,887.85	1,089,752,500.00

1、一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款*1	11,200,000.00	349,200,000.00
保证、抵押借款*2	530,000,000.00	40,000,000.00
保证、质押借款*3	125,028,797.00	320,552,500.00
抵押、质押、保证借款*4	80,000,000.00	300,000,000.00
合计	746,228,797.00	1,009,752,500.00

*1 详见附注五、(三十) *1。

*2 详见附注五、(三十) *2。

*3 详见附注五、(三十) *3。

*4 详见附注五、(三十) *4。

2、一年内到期的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	30,122,090.85	
其中：本金	38,508,144.32	
未实现融资费用	-8,386,053.47	
融资租赁保证金		80,000,000.00
合计	30,122,090.85	80,000,000.00

(三十) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
融资租赁贷款		20,000,000.00
合计		20,000,000.00

2018年9月21日，本公司之子公司皇庭珠宝向富道（中国）融资租赁有限公司借款人民币2,000.00万元，期限为2018年9月21日至2019年9月21日。皇庭集团提供连带责任保证担保。

(三十一) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款*1	103,600,000.00	114,800,000.00
保证、抵押借款*2	85,000,000.00	520,000,000.00
保证、质押借款*3	167,570,000.00	179,149,292.00
抵押、质押、保证借款*4	2,770,000,000.00	2,900,000,000.00
合计	3,126,170,000.00	3,713,949,292.00

*1 (1) 2017年6月12日，本公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订流动资金借款合同，借款金额为人民币14,000.00万元，借款期限为2017年6月12日至2022年6月12日。上述借款合同由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。截至2019年12月31日，已归还本金2,520万元，借款余额11,480万元，其中一年内到期的借款为1,120万元，长期借款余额为10,360万元。

*2 (1) 2019年1月31日，本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款人民币10,000万元，借款期限为2019年1月31日至2021年1月30日。上述借款由皇庭集团、皇庭不动产、郑康豪提供担保，以本公司之子公司皇庭不动产持有的重庆皇庭公寓148套公寓提供抵押担保。截止2019年12月31日，借款余额为9,500万元，其中一年内到期的借款为1,000万元，长期借款余额为8,500万元。

(2) 2017年7月11日，本公司向包商银行深圳分行借款人民币60,000万元，借款期限为2017年7月11日至2020年7月10日。上述借款由皇庭集团、郑康豪提供保证担保；同时以本公司之子公司成都皇庭商业持有的成都泰然时代中心物业提供抵押担保。截止2019年12月31日，本公司分期还本付息，已偿还本金8,000万元，借款余额为52,000万元，其中一年内到期的借款为52,000万元，长期借款余额0.00万元。

*3 (1)、2018年3月29日，本公司之子公司香港瑞泽与厦门国际银行股份有限公司珠海分行签订贷款总额为2,000万美元的流动资金借款合同。厦门国际银行于2018年4月30日放款美元1,536万元，借款期限为2018年4月30日至2020年3月28日；于2018年5月放款美元32.5万元，借款期限为2018年5月31日至2020年3月28日。上述借款由香港瑞泽存入223,700美元作为贷款保证金，以本公司人民币8,409.37万元的定期存单提供质押，并由本公司提供担保。截止2019年12月31日，偿还本金450万美元，借款余额为美元1,118.5万美元，折合成人民币为7,802.88万元，其中一年内到期的借款7,802.88万元，长期借款余额0.00万元。

(2) 2019年4月29日至2019年7月19日，本公司陆续向渤海银行股份有限公司深圳前海分行借款人民币15,000万元，借款期限为两年。上述借款由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保，以本公司持有的同心再贷14%的股权提供质押担保，以本公司之子公司皇庭基金持有的同心基金8%的股权提供质押担保。截止2019年

12月31日，本公司分期还本付息，已偿还本金693万元，借款余额14,307万元，其中一年内到期的借款为2,100万元，长期借款余额为12,207万元。

(3) 2017年11月6日，本公司之子公司瑞泽租赁与恒丰银行北京奥运村支行签订《有追索权保理服务合同》，以2017年与瑞映光电科技（上海）有限公司签署的的融资租赁合同项下的应收租金收益作为保理，借入保理借款人民币13,000万元，借款期限为2017年11月6日至2022年9月20日。截止2019年12月31日，该项保理借款的余额为人民币7,150万元。其中，一年内到期的借款2,600万元，长期借款余额4,550万元。

*4 (1) 2016年本公司之子公司融发投资与中信信托有限责任公司签订了信托贷款合同，借款金额为300,000万元，借款期限为2016年3月30日至2021年3月30日。上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心（即皇庭广场）及其占有范围内的土地使用权提供抵押保证，本公司以持有的融发投资60%股权为质押担保，本公司之子公司PHL以持有的融发投资40%股权为质押担保，融发投资和国商物业福田分公司以应收账款提供质押担保，本公司与皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。截止2019年12月31日，本公司分期还本付息，已归还本金15,000万元，借款余额为人民币285,000万元。其中一年内到期的借款为人民币8,000万元，长期借款余额277,000万元。

(三十二) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	116,417,941.94	18,000,000.00
合计	116,417,941.94	18,000,000.00

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	103,417,941.94	
其中：本金	114,679,280.64	
未实现融资费用	-11,261,338.70	
融资租赁保证金	13,000,000.00	18,000,000.00
合计	116,417,941.94	18,000,000.00

(三十三) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
员工认购商铺补偿*	16,685,231.14		1,923,125.00	14,762,106.14	
合计	16,685,231.14		1,923,125.00	14,762,106.14	

* 详见附注十二、（五）。

(三十四) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
融资租赁服务费	18,732,076.53		6,769,248.96	11,962,827.57	融资租赁
税控设备待抵税额	313.07		313.07		税控设备待抵税额
合计	18,732,389.60		6,769,562.03	11,962,827.57	

(三十五) 股本

项目	上年年末余额	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	1,175,345,368.00						1,175,345,368.00

(三十六) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）*	1,850,403,863.60	31,736,749.80		1,882,140,613.40
其他资本公积	44,672,358.86			44,672,358.86
合计	1,895,076,222.46	31,736,749.80		1,926,812,972.26

*本期资本溢价的增加系（1）公司及少数股东非同比例减少对子公司皇庭保险经纪的投资形成的权益性差异 6,320.59 元；（2）应收皇庭集团的业绩补偿款 31,730,429.21 元。

(三十七) 库存股

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
附有回购义务的限制性股票收到的款项	162,331,345.00			162,331,345.00
回购本公司股份*		24,558,045.41		24,558,045.41
合计	162,331,345.00	24,558,045.41		186,889,390.41

*根据 2018 年 12 月 8 日召开的第八届董事会 2018 年第十三次临时会议及第八届监事会 2018 年第六次临时会议、2018 年 12 月 25 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的《关于回购公司部分社会公众股份的预案的议案》，公司本年通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司 A、B 股共 6,185,750 股，共支付 24,558,045.41 元。

(三十八) 其他综合收益

项目	上年年末余额	年初余额	本期金额					期末余额
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
1. 将重分类进损益的其他综合收益	226,498,328.55	234,041,200.89	46,723,807.20			14,461,737.63	32,262,069.57	266,303,270.46
其中：投资性房地产转换为公允价值核算	226,508,246.62	226,508,246.62						226,508,246.62
外币财务报表折算差额	-9,918.07	-9,918.07						-9,918.07
其他权益工具投资公允价值变动		7,542,872.34	46,723,807.20			14,461,737.63	32,262,069.57	39,804,941.91
其他综合收益合计	226,498,328.55	234,041,200.89	46,723,807.20			14,461,737.63	32,262,069.57	266,303,270.46

(三十九) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	98,717,277.07	4,100,742.28		102,818,019.35
任意盈余公积	41,403,353.35			41,403,353.35
合计	140,120,630.42	4,100,742.28		144,221,372.70

(四十) 一般风险准备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	37,762,337.00	56,525,900.00	94,288,237.00	
合计	37,762,337.00	56,525,900.00	94,288,237.00	

(四十一) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	2,048,204,802.45	2,049,192,330.14
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)	2,194,457.05	
调整后年初未分配利润	2,050,399,259.50	2,049,192,330.14
加:本期归属于母公司所有者的净利润	50,601,071.03	90,652,194.53
减:提取法定盈余公积	4,100,742.28	7,902,835.80
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	56,525,900.00	37,762,337.00
应付普通股股利	11,399,505.21	45,974,549.42
转作股本的普通股股利		
处置子公司转出一般风险准备	-94,288,237.00	
期末未分配利润	2,123,262,420.04	2,048,204,802.45

(四十二) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	943,725,940.84	281,433,445.15	940,167,149.05	346,838,403.73
其他业务	5,237,961.48	2,720,501.11	8,944,076.81	2,260,745.46
合计	948,963,902.32	284,153,946.26	949,111,225.86	349,099,149.19

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	943,725,940.84	940,167,149.05
其中:商业运营服务	612,804,648.86	502,695,926.77
金融服务	256,576,175.44	289,226,572.27
融资租赁服务	43,141,229.21	56,420,467.50

项目	本期金额	上期金额
其他	31,203,887.33	91,824,182.51
其他业务收入	5,237,961.48	8,944,076.81
合计	948,963,902.32	949,111,225.86

(四十三) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	2,813,205.11	3,167,025.48
教育费附加	1,208,753.48	1,357,077.35
地方教育附加	805,835.64	904,980.97
土地增值税	37,301.60	4,261,737.24
印花税	1,059,325.80	1,378,180.17
房产税	16,003,321.81	12,913,650.90
土地使用税	602,680.23	610,538.25
车船税	4,140.00	20,645.49
合计	22,534,563.67	24,613,835.85

(四十四) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	8,896,863.24	8,828,674.86
资产摊提费用	498,069.19	535,099.81
租赁及物管费	8,233.42	37,676.02
广告费	4,703,927.76	15,698,835.88
招商费	365,073.03	7,411,388.16
宣传费	3,694.80	1,036,116.21
促销活动费及其他	8,681,985.59	9,875,005.72
合计	23,157,847.03	43,422,796.66

(四十五) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	58,307,351.79	81,408,341.00
资产摊提费用	5,368,976.84	7,424,956.11
租赁及物管费	9,298,670.99	7,422,593.05
诉讼费	2,041,341.12	969,792.00
办公费	2,799,534.42	4,619,812.35
其他	23,975,688.79	25,275,138.67
合计	101,791,563.95	127,120,633.18

(四十六) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	308,174,456.88	308,638,923.73
减：利息收入	1,621,591.59	6,210,632.47
汇兑损益	2,083,338.33	5,089,497.77
限制性股票回购利息	1,682,614.41	1,296,530.25
其他	836,105.91	810,879.42
合计	311,154,923.94	309,625,198.70

(四十七) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	2,172,099.51	1,420,613.80
代扣个人所得税手续费	112,081.94	242,057.76
进项税加计抵减	176,338.52	
其他	51,013.46	
合计	2,511,533.43	1,662,671.56

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
福田区产业发展专项资金*1	1,200,000.00		与收益相关
欢乐购项目活动补贴*2	200,000.00		与收益相关
2018年度新办鼓励类中小企业财政扶持资金*3	166,200.00		与收益相关
重庆市九龙坡区规模以上服务业企业奖励扶持资金*4	10,000.00	50,000.00	与收益相关
成都市加快服务业发展支持政策专项资金*5	300,000.00		与收益相关
生育津贴*6	61,962.14	15,233.75	与收益相关
稳岗补贴*7	64,867.77	100,118.35	与收益相关
景观电费补贴*8	108,069.60		与收益相关
宣传费补助*9	1,000.00		与收益相关
安全文明小区补贴款(福田区委政法委员会)*10	60,000.00		与收益相关
重庆市九龙坡区现代服务业发展扶持资金		161,600.00	与收益相关
福田区产业发展专项资金		1,076,100.00	与收益相关
福田区创建“排水达标小区”先进单位奖励		10,000.00	与收益相关
农村社保补贴		7,561.70	与收益相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
合计	2,172,099.51	1,420,613.80	

*1 本公司之子公司融发投资根据《福田区产业发展专项资金政策》的有关规定，于2019年2月28日、2019年4月23日分别收到深圳市福田区国库支付中心拨付的资金补贴款1,000,000.00元和200,000.00元。

*2 本公司之子公司融发投资于2019年12月23日收到深圳市商务局拨付的欢乐购项目活动补贴款200,000.00元。

*3 本公司之子公司重庆不动产于2019年12月20日收到重庆市九龙坡区财政局拨付的2018年度新办鼓励类中小企业财政扶持资金166,200.00元。

*4 本公司之子公司重庆不动产根据九龙坡府办发[2016]308号重庆市九龙坡区人民政府办公室关于印发《重庆市九龙坡区规模以上服务业企业奖励扶持办法（试行）》的通知，于2019年6月21日收到重庆市九龙坡区发展和改革委员会的扶持资金10,000.00元。

*5 本公司之子公司成都皇庭商业根据成商务发[2017]150号成都市商务委员会、成都市财政局关于印发《成都市加快服务业发展支持政策（修订稿）实施细则》的通知，于2019年12月23日收到成都高新技术产业开发区经济运行局的专项资金300,000.00元。

*6 本公司之子公司皇庭不动产本期收到深圳市社保局拨付生育津贴61,962.14元。

*7 根据相关各地级市人力资源和社会保障局文件，本公司及子公司本期收到稳岗补贴合计64,867.77元。

*8 本公司之子公司皇庭物业于2019年6月27日和2019年7月31日分别收到深圳市路灯管理处拨付的景观电费补贴40,608.00元和67,461.60元，合计108,069.60元。

*9 本公司之子公司皇庭珠宝广场于2019年1月29日收到重庆市九龙坡区财政局拨付的宣传费补助1,000.00元。

*10 本公司之子公司皇庭物业于2019年11月7日收到中共深圳市福田区委政法委员会福田办拨付的安全文明小区新建经费60,000.00元。

(四十八) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-281,867.50	54,275,336.60
处置长期股权投资产生的投资收益	6,677,062.36	1,539,070.58
交易性金融资产在持有期间的投资收益	25,886.99	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		67,110.89
处置可供出售金融资产取得的投资收益		47,241,667.01
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	50,016.12	

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	463,287.67	
理财产品收益		5,787,691.52
合计	6,934,385.64	108,910,876.60

(四十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产		24,425,616.47
合计		24,425,616.47

(五十) 信用减值损失

项目	本期金额
应收票据坏账损失	-745,060.00
应收账款坏账损失	5,164,244.69
货款减值损失	63,680,000.00
应收股利减值损失	9,936,671.47
其他应收款坏账损失	712,368.28
应收贷款利息减值损失	2,991,107.50
合计	81,739,331.94

(五十一) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失		7,799,964.62
存货跌价损失		363,169.81
在建工程减值损失	13,442,412.00	5,186,050.75
商誉减值损失	3,768,935.05	24,551,734.39
贷款减值损失		55,022,526.00
合计	17,211,347.05	92,923,445.57

(五十二) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非划分为持有代售的处置非流动资产损益	462,124.02	3,082.12	462,124.02
合计	462,124.02	3,082.12	462,124.02

(五十三) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
----	------	------	---------------

财务报表附注

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	100.00		100.00
无需偿付的债务	4,411,181.68	8,872,695.45	4,411,181.68
赔偿、罚款及违约金收入	8,864,551.06	2,918,573.17	8,864,551.06
其他	295,857.79	54,180.75	295,857.79
合计	13,571,690.53	11,845,449.37	13,571,690.53

(五十四) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	67,500.94	35,142.57	67,500.94
滞纳金及罚款支出	602.20	180,801.46	602.20
违约金及赔偿款	1,135,279.03	672,923.10	1,135,279.03
捐赠支出	330,188.68	150,000.00	330,188.68
其他	123,740.11	48,019.00	123,740.11
合计	1,657,310.96	1,086,886.13	1,657,310.96

(五十五) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	58,922,277.24	59,700,414.22
递延所得税费用	-6,153,980.82	-30,295,784.33
合计	52,768,296.42	29,404,629.89

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	129,042,801.14
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	32,260,700.29
子公司适用不同税率的影响	-218,129.74
调整以前期间所得税的影响	288.03
非应税收入的影响	-561,200.67
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,445,771.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,094,433.22
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	36,455,753.04
其他	7,479,547.45
所得税费用	52,768,296.42

(五十六) 现金流量表项目

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	948,592.02	6,431,160.18
政府补助	2,172,099.51	1,420,613.80
保证金押金等	50,692,170.86	55,918,805.80
代收商铺结算款	51,441,286.67	17,168,596.25
往来款		36,140,146.74
其他	10,045,045.95	19,357,845.23
合计	115,299,195.01	136,437,168.00

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	36,923,977.58	37,255,078.59
销售费用	12,920,706.95	32,563,594.81
违约金及诉讼费	3,983,960.12	43,112,971.82
往来款	30,262,782.36	98,992,734.35
代付商铺结算款	24,978,628.96	5,973,060.82
代建公交站		225,012.62
保证金押金	97,276,307.27	61,335,997.76
其他	2,765,727.05	6,800,965.30
合计	209,112,090.29	286,259,416.07

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
借款保证金	101,736,919.18	107,000,000.00
保证金利息	2,203,888.45	850,000.00
合计	103,940,807.63	107,850,000.00

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
限制性股票回购	83,449,934.15	11,077,919.03
购买子公司少数股东权益支付现金		421,800,000.00
支付借款保证金	90,352,149.83	106,342,985.84
回购股票	24,577,374.25	
合计	198,379,458.23	539,220,904.87

(五十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

财务报表附注

补充资料	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	76,274,504.72	118,662,346.81
加：信用减值损失	81,739,331.94	
资产减值准备	17,211,347.05	92,923,445.57
固定资产折旧	4,688,206.25	5,155,853.01
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
无形资产摊销	1,093,467.97	1,093,723.63
长期待摊费用摊销	27,611,003.26	31,699,914.23
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）	-462,124.02	-3,082.12
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	67,400.94	35,142.57
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-24,425,616.47
财务费用（收益以“-”号填列）	311,279,332.70	315,126,668.97
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,934,385.64	-108,910,876.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,746,589.03	-36,402,188.45
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,592,608.21	6,106,404.12
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,659,500.66	31,261,996.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-600,856,560.84	802,822,755.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	387,750,545.09	-1,041,614,130.61
其他	19,328.84	
经营活动产生的现金流量净额	300,986,918.10	193,532,356.17
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	70,787,799.97	120,827,068.59
减：现金的期初余额	120,827,068.59	631,654,078.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-50,039,268.62	-510,827,009.69

2、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	84,000,000.00
其中：同心再贷	84,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,557,737.74

	金额
其中：同心再贷	6,557,737.74
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：同心再贷	
处置子公司收到的现金净额	77,442,262.26

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	70,787,799.97	120,827,068.59
其中：库存现金	184,530.41	200,217.38
可随时用于支付的银行存款	69,785,089.88	118,926,664.06
可随时用于支付的其他货币资金	818,179.68	1,700,187.15
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	70,787,799.97	120,827,068.59
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		

(五十八) 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
其他货币资金	14,215.58	长期未用冻结
其他货币资金	89,726,904.27	借款质押的定期存款、保证金
其他货币资金	4,430,072.94	按揭担保保证金
其他货币资金	5,372,294.19	监管户货币资金
应收账款	33,090,992.79	借款质押
投资性房地产-房屋建筑物	9,475,964,528.00	借款抵押及未办妥产权证
固定资产-房屋建筑物	404,063.08	尚未办理产权证
一年内到期的非流动资产	62,856,063.24	融资租赁保理
长期应收款	71,373,459.28	融资租赁保理
其他权益工具投资	451,673,882.35	借款质押
合计	10,194,906,475.72	

(五十九) 外币货币性项目

1、 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：美元	817,907.19	6.9762	5,705,884.14
港币	158,224.74	0.89578	141,734.56
其他应收款			
其中：美元	6,425.72	6.9762	44,827.11
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	11,185,000.00	6.9762	78,028,797.00

(六十) 政府补助

1、 与资产相关的政府补助

无。

2、 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用 损失的金额		计入当期损益或冲减 相关成本费用损失的 项目
		本期金额	上期金额	
专项补助	2,172,099.51	2,172,099.51	1,420,613.80	其他收益

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 反向购买

无。

(四) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
同心再贷	600,000,000.00	51.00	股权转让	2019/12/31	完成工商变更手续	4,739,825.12	19.00	221,763,594.56	223,529,411.76	1,765,817.20	评估报告	

2、 本期无通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

(五) 其他原因的合并范围变动

与上期相比本期新增合并单位 4 家，减少 5 家。本期增加系本期新设郑州君庭、上海诣臻、湛江戴维斯、重庆君庭物业。本期减少系深圳皇庭王府井购物中心管理有限公司（以下简称“皇庭王府井”）、深圳市皇庭有为二号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“有为二号”）、深圳市皇庭有为三号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“有为三号”）、瑞泽壹号（天津）租赁有限公司（以下简称“瑞泽壹号”）、深圳市皇庭航务有限公司（以下简称“皇庭航务”）注销。

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	设立、购买
皇庭商业运营	深圳	深圳	商业营销		100.00	设立
皇庭广场百货	深圳	深圳	零售百货		100.00	设立
皇庭保险经纪	重庆	重庆	保险经纪服务		70.00	设立
皇庭国际投资	香港	香港	投资咨询		100.00	设立
香港瑞泽	香港	香港	融资租赁		100.00	购买
融发发展	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
江西四创	南昌	南昌	管理咨询		53.00	设立
嘉兴几何	嘉兴	嘉兴	投资管理		99.80	设立
深圳皇庭青青世界	深圳	深圳	文化		100.00	设立
重庆皇庭青青世界	重庆	重庆	文化		100.00	设立
湖南皇庭青青世界	长沙	长沙	文化		100.00	设立
皇庭礼尚公寓	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
皇庭不动产	深圳	深圳	管理咨询	100.00		设立
国商物业	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
成都泰阳物业	成都	成都	物业管理		51.00	购买
重庆不动产	重庆	重庆	管理咨询		100.00	设立
惠州白马山	惠州	惠州	文化		100.00	购买
深圳房产建设	深圳	深圳	工程承包、建设		90.00	购买
柳州房建	柳州	柳州	工程承包、建设		100.00	购买
成都皇庭商业	成都	成都	管理咨询		100.00	设立
厦门圣果院	厦门	厦门	物业出租及经营		51.00	购买

财务报表附注

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	
青青旅游	深圳	深圳	文化旅游		100.00	设立
美集奥莱	厦门	厦门	商业营销		100.00	设立
皇庭云物业	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
国商酒店	深圳	深圳	酒店管理		100.00	设立
皇庭在线	深圳	深圳	网上贸易	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	管理咨询		100.00	设立
皇庭基金	深圳	深圳	投资咨询		100.00	设立
皇金贷金融	深圳	深圳	金融信息服务		100.00	设立
国睿一号	深圳	深圳	投资咨询		100.00	设立
皇庭教育	深圳	深圳	文化	100.00		设立
国鑫恒供应链	深圳	深圳	供应链		100.00	设立
皇庭广场商业	深圳	深圳	商业营销	100.00		设立
深圳戴维斯	深圳	深圳	商业营销	51.00	49.00	设立
瑞泽租赁	北京	北京	融资租赁	50.00	30.00	购买
瑞泽保理	天津	天津	商业保理		100.00	设立
瑞泽众合融资租赁	天津	天津	融资租赁		100.00	设立
瑞泽众合资产管理	北京	北京	投资管理		100.00	购买
皇庭珠宝广场	重庆	重庆	物业出租及经营		100.00	购买
郑州君庭	郑州	郑州	商业营销		100.00	设立
上海诣臻	上海	上海	商业营销		100.00	设立
湛江戴维斯	湛江	湛江	商业营销		100.00	设立
重庆君庭物业	重庆	重庆	物业管理		100.00	设立

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	本期购买少数股东权益	期末少数股东权益余额
瑞泽租赁	20.00	4,199,047.06			93,679,888.87

3、重要非全资子公司的主要财务信息

4、子公司名称	5、期末余额					
	7、流动资产	8、非流动资产	9、资产合计	10、流动负债	11、非流动负债	12、负债合计
19、瑞泽租赁	20、457,760,913.62	21、289,600,385.98	22、747,361,299.60	23、105,081,085.74	24、173,880,769.51	25、278,961,855.25

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
瑞泽租赁	72,591,779.55	20,995,235.32	20,995,235.32	-13,143,972.56	70,595,750.50	17,217,046.65	17,217,046.65	-34,710,824.78

八、与金融工具相关的风险

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。

(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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

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借款。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，对本公司的净利润影响如下。管理层认为 100 个基点合理反映了利率可能发

生变动的合理范围。上升 100 个基点对净利润的影响是-1,588,502.95 元，下降 100 个基点对净利润的影响是 1,588,502.95 元。

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			期初余额		
	美元	港币	合计	美元	港币	合计
货币资金	5,705,884.14	141,734.56	5,847,618.7	2,254,658.04	545,382.87	2,800,040.91
其他应收款	44,827.11		44,827.11	44,101.00		44,101.00
小计	5,750,711.25	141,734.56	5,892,445.81	2,298,759.04	545,382.87	2,844,141.91
其他应付款						
短期借款				107,649,292.00		107,649,292.00
一年内到期的非流动负债	78,028,797.00		78,028,797.00			
小计	78,028,797.00		78,028,797.00	107,649,292.00		107,649,292.00
净额合计	-72,278,085.75	141,734.56	-72,136,351.19	-105,350,532.96	545,382.87	-104,805,150.09

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	0-6 个月(含 6 个月)	6 个月-1 年(含 1 年)	1 年-2 年(含 2 年)	2 年-3 年(含 3 年)	3 年以上	合计
短期借款	376,640,000.00	355,000,000.00				731,640,000.00
应付账款	36,445,801.44	31,302,826.63	52,756,095.62	52,605,672.27	139,577.72	173,249,973.68
应付利息	11,284,399.20					11,284,399.20
其他应付款	29,143,455.77	77,454,355.68	59,092,339.97	144,889,518.08	12,561,417.43	323,141,086.93
一年内到期的非流动负债	131,382,869.16	653,354,072.16				784,736,941.32
长期借款			354,270,000.00	251,900,000.00	2,520,000,000.00	3,126,170,000.00
长期应付款			38,508,144.30	51,508,144.30	37,662,992.04	127,679,280.64

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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资			719,201,411.76	719,201,411.76
◆其他非流动金融资产			30,000,000.00	30,000,000.00
1.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				
(1) 债务工具投资			30,000,000.00	30,000,000.00
(2) 其他				
◆投资性房地产		9,484,068,838.00		9,484,068,838.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		9,484,068,838.00		9,484,068,838.00
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		9,484,068,838.00	749,201,411.76	10,233,270,249.76

(二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目市价的确定依据

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	9,484,068,838.00	市场法	商业用房	可比房产成交价

(三)

(四) 持续和非持续第三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

非上市的股权投资的公允价值采用市场比较法估值模型估计，由于采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持，本公司需根据对市净率等不可观测市场参数的估计来确定其公允价值。债务工具投资的公允价值采用现金流量折现法估计，本公司需根据对预期收益率等不可观测市场参数的估计来确定其公允价值。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

截止 2019 年 12 月 31 日，郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司（以下简称“百利亚太”）、皇庭投资、皇庭产业控股和皇庭国际集团有限公司（以下简称“皇庭国际集团”）合计持有本公司 50.70% 的股份，因此郑康豪先生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) 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
郑康雄	实际控制人郑康豪之弟
黄凯玲	实际控制人郑康豪之弟媳
百利亚太	持有本公司 6.18% 的股权
皇庭投资	持有本公司 21.61% 的股权
皇庭产业控股	持有本公司 21.73% 的股权
皇庭国际集团	持有本公司 1.08% 的股权
皇庭集团	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业管理”）	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“皇庭房地产开发”）	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“惠州大亚湾皇庭”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳青青观光农场有限公司（以下简称“深圳青青观光”）	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“前海皇庭资本”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市皇庭旅游地产开发有限公司（以下简称“惠州皇庭旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市煌地置业有限公司（以下简称“煌地置业”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市宏基房地产开发有限公司（以下简称“钦州宏基”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“钦州房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
重庆皇庭九龙珠宝文化发展有限公司（以下简称“重庆九龙文化”）	受郑康豪实际控制的公司

财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中行建设	受郑康豪实际控制的公司
深圳市福金宝金融服务有限公司（以下简称“福金宝”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭物业服务服务有限公司（以下简称“皇庭物业服务”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭物业管理有限公司（以下简称“皇庭物业管理”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天玺房地产开发有限公司（以下简称“皇庭天玺”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭青青小镇实业有限公司（以下简称“青青小镇”）	受郑康豪实际控制的公司
重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（以下简称“重庆九龙开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市皇庭威酒店管理有限公司（以下简称“惠州皇庭威酒店”）	受郑康豪实际控制的公司
广西宝庭房地产开发有限公司（以下简称“广西宝庭”）	实际控制人直系亲属控制的企业
众合天诚	子公司瑞泽租赁少数股东
深圳市皇庭荟餐饮管理有限公司（以下简称“皇庭荟”）	实际控制人直系亲属控制的企业
深圳市同心行供应链管理有限公司（以下简称“同心供应链”）	参股公司之子公司
深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心担保”）	参股公司之子公司
同心基金	参股公司
深圳市同心股权投资基金管理有限公司（以下简称“同心股权投资基金”）	参股公司之子公司
同心再贷	参股公司
东莞向隆实业	受郑康豪实际控制的公司
深圳市联工机械设备有限公司（以下简称“联工机械”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市通凯建材有限公司（以下简称“通凯建材”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市汉昊天成实业有限公司（以下简称“汉昊天成”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市朗鸿贸易有限公司（以下简称“朗鸿贸易”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市兴合盛泰贸易有限公司（以下简称“兴合盛泰”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市展祺投资有限公司（以下简称“展祺投资”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市美福飞贸易有限公司（以下简称“美福飞贸易”）	主要投资者关联的其他企业
维景隆投资（深圳）有限公司（以下简称“维景隆投资”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市茂鼎投资有限公司（以下简称“茂鼎投资”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市多瑞富贸易有限公司（以下简称“多瑞富”）	主要投资者关联的其他企业
深圳市华星兴业实业有限公司（以下简称“华星兴业”）	主要投资者关联的其他企业
深联公务航空有限公司（以下简称“深联公务”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭城市广场开发有限公司（以下简称“皇庭城市广场”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天御房地产开发有限公司（以下简称“皇庭天御”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市中行建设监理有限公司（以下简称“中行建设监理”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭荔园实业有限公司（以下简称“皇庭荔园实业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙城中心开发有限公司（以下简称“皇庭龙城中心”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙玺实业有限公司（以下简称“皇庭龙玺实业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市奥林传媒有限公司（以下简称“奥林传媒”）	联营公司
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司（以下简称“皇庭高尔夫”）	受郑康豪实际控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市皇庭物业管理有限公司重庆分公司（以下简称“皇庭物业管理重庆分公司”）	受郑康豪实际控制的公司

(四) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
皇庭荟	餐饮服务	154,742.00	45,454.72
皇庭商业管理	电费	11,920,749.06	12,300,157.01
皇庭商业管理	停车费	2,500.00	
皇庭酒店	服务	707,457.92	1,706,198.03
皇庭唯尚会	服务	2,450,243.95	2,252,235.26
卓越旅游	服务	141,949.00	633,647.38
惠州皇庭威酒店	服务	11,313.57	56,179.83
深圳青青观光	服务		4,339.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
东莞向隆实业	房屋代建收入		2,882,395.92
广西宝庭	房屋代建收入		5,015,687.88
惠州大亚湾皇庭	房屋代建收入		8,211,210.84
惠州皇庭旅游	房屋代建收入		471,698.10
煌地置业	房屋代建收入		471,698.10
钦州宏基	房屋代建收入		471,698.10
钦州房地产	房屋代建收入		8,518,043.39
皇庭房地产开发	房屋代建收入		7,547,169.84
钦州房地产	代订服务	3,964.15	10,903.77
深联公务	代订服务		136,718.87
皇庭房地产开发	代订服务	124,812.26	300,578.30
深圳青青观光	代订服务		2,584.91
前海皇庭资本	代订服务	6,350.94	27,477.36
皇庭荟	代订服务		7,620.00
皇庭酒店	代订服务	3,990.56	647,780.00
重庆九龙文化	代订服务	5,075.47	5,292.45
皇庭天玺	代订服务	3,113.21	

财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
皇庭物业服务	代订服务	754.72	
同心基金	代订服务	20,496.22	
汉昊天成	利息收入		746,855.34
多瑞富	利息收入		1,635,220.11
茂鼎投资	利息收入		1,041,666.66
朗鸿贸易	利息收入		628,930.81
联工机械	利息收入		628,930.81
美福飞贸易	利息收入		1,242,138.38
通凯建材	利息收入		746,855.34
兴合盛泰	利息收入		628,930.81
维景隆投资	利息收入		1,226,415.10
皇庭城市广场	代订服务		235,500.00
深圳青青观光	管理咨询	3,752,964.79	4,481,161.60
前海皇庭资本	物业服务	138,667.42	242,796.73
福金宝	物业服务		11,860.38
皇庭房地产开发	物业服务	5,281,910.63	12,629,961.79
皇庭荟	物业服务	2,005,832.06	2,218,660.61
皇庭酒店	物业服务	20,243,151.96	20,733,218.22
皇庭商业管理	物业服务	1,730,810.32	8,606,497.25
皇庭唯尚会	物业服务	345,064.28	307,186.41
皇庭物业服务	物业服务	88,835.76	826,066.98
皇庭物业管理	物业服务	81,553.22	719,294.30
同心股权投资基金	物业服务	78,183.49	79,353.28
同心供应链	物业服务	73,846.50	74,991.00
同心担保	物业服务	54,285.87	55,123.02
同心基金	物业服务	189,846.02	257,192.84
皇庭房地产开发	招商服务费	5,420,951.89	16,891,885.61
皇庭商业管理	招商服务费	6,717,921.23	
重庆九龙文化	招商服务费		1,928,008.77
深联公务	销售百货	2,573.28	
惠州皇庭旅游	销售百货	36,350.00	
惠州大亚湾皇庭	销售百货	61,024.50	85,572.41
惠州皇庭威酒店	销售百货	14,278.06	6,572.41
钦州房地产	销售百货	72,705.40	165,222.41
皇庭房地产开发	销售百货	1,728,668.82	4,152,614.77
皇庭城市广场	销售百货	57,128.15	22,992.24
皇庭天玺	销售百货	45,583.87	1,623.28
皇庭天御	销售百货		9,401.72

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中行建设监理	销售百货		22,402.59
皇庭唯尚会	销售百货	180,880.78	
东莞向隆实业	销售百货	90,193.10	258,742.24
前海皇庭资本	销售百货		18,429.31
皇庭荟	销售百货	288,028.37	581,774.14
皇庭酒店	销售百货	52,002.72	98,244.83
皇庭荔园实业	销售百货	28,141.03	120,574.33
皇庭龙城中心	销售百货	27,612.07	5,927.59
皇庭龙玺实业	销售百货	16,179.31	65,172.41
青青小镇	销售百货	4,676.46	23,913.79
皇庭房地产开发	出售固定资产	177,085.13	

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
皇庭房地产开发	广告位		2,071,428.57
皇庭房地产开发	场地		732,815.09
皇庭酒店	广告位		2,071,428.57
皇庭酒店	铺位	302,068.58	
深联公务	飞机融资租赁	7,552,928.77	

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
皇庭商业管理	办公楼	957,777.00	2,861,154.36
皇庭房地产开发	办公楼	6,209,947.00	

3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

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
同心再贷	50,000,000.00	2018/9/20	2019/3/20	是
同心再贷	50,000,000.00	2019/3/25	2019/9/12	是
同心再贷*	50,000,000.00	2019/9/12	2022/3/12	否

*2019年9月12日，同心再贷向北京银行深圳分行借款人民币5,000万元，深圳市同心投资基金股份有限公司、深圳市皇庭国际企业股份有限公司、郑康豪对其进行保证担保。授信额度为人民币20000万元，担保期限为2019年9月12日至2022年3月12日。2020年3月12日该贷款已偿还，担保实际已履行

完毕。

本公司作为被担保方：

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
众合天诚	34,820,000.00	2018/8/5	2019/2/4	是
众合天诚	17,400,000.00	2019/2/5	2019/8/4	是
皇庭集团、郑康豪、重庆九龙开发	160,000,000.00	2018/11/15	2019/2/26	是
皇庭集团、郑康豪、重庆九龙开发	115,000,000.00	2019/2/27	2019/4/11	是
皇庭集团、郑康豪、重庆九龙开发	67,960,000.00	2019/4/12	2019/5/15	是
郑康豪、重庆九龙开发	80,000,000.00	2016/12/8	2019/5/15	是
皇庭集团	20,000,000.00	2018/9/21	2019/3/19	是
皇庭集团、郑康豪	20,000,000.00	2019/3/22	2019/9/26	是
皇庭集团、郑康豪	10,000,000.00	2018/3/23	2019/3/22	是
皇庭集团、郑康豪	40,000,000.00	2018/2/23	2019/3/22	是
皇庭集团、郑康豪*1	22,540,000.00	2019/4/1	2022/3/31	否
皇庭集团、郑康豪*1	15,000,000.00	2019/4/24	2019/5/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	13,330,000.00	2019/5/21	2019/6/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	11,660,000.00	2019/6/21	2019/7/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	9,990,000.00	2019/7/21	2019/8/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	8,320,000.00	2019/8/21	2019/9/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	6,650,000.00	2019/9/21	2019/10/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	4,980,000.00	2019/10/21	2019/11/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	3,310,000.00	2019/11/21	2019/12/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	1,640,000.00	2019/12/21	2020/4/23	否
皇庭集团、郑康豪*1	2,460,000.00	2019/6/18	2022/6/17	否
皇庭集团、皇庭投资、郑康雄、郑康豪	25,000,000.00	2018/10/22	2019/10/22	是
皇庭集团、皇庭投资、郑康雄、郑康豪	25,000,000.00	2018/11/29	2019/11/28	是
皇庭集团、皇庭投资、郑康雄、黄凯玲、郑康豪*1	15,000,000.00	2019/10/25	2023/10/24	否
皇庭集团、皇庭投资、郑康雄、黄凯玲、郑康豪*1	25,000,000.00	2019/11/18	2023/11/17	否
皇庭集团	200,000,000.00	2018/10/23	2019/10/22	是
皇庭集团*1	200,000,000.00	2019/10/23	2020/10/22	否
东莞向隆实业*1			2024/10/22	否
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团	1,000,000.00	2018/6/1	2019/2/1	是
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团	118,732,500.00	2018/12/26	2019/2/1	是

财务报表附注

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、郑康豪、皇庭集团	109,732,500.00	2019/2/2	2019/5/13	是
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团	79,732,500.00	2019/5/14	2019/5/21	是
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团	69,732,500.00	2019/5/22	2019/6/6	是
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团	59,732,500.00	2019/6/7	2019/6/21	是
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团	49,732,500.00	2019/6/22	2019/6/26	是
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团	29,732,500.00	2019/6/27	2019/7/3	是
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团	19,732,500.00	2019/7/4	2019/7/8	是
同心基金、郑康豪	50,000,000.00	2018/9/13	2019/9/12	是
皇庭集团、郑康豪	156,000,000.00	2018/11/4	2019/1/23	是
皇庭集团、郑康豪	153,000,000.00	2019/1/24	2019/4/15	是
皇庭集团、郑康豪	102,000,000.00	2019/4/16	2019/5/5	是
皇庭集团、郑康豪	51,000,000.00	2019/5/6	2019/7/19	是
皇庭集团、郑康豪	48,000,000.00	2019/4/29	2019/10/29	是
皇庭集团、郑康豪*2	44,640,000.00	2019/10/30	2020/4/28	否
皇庭集团、郑康豪	51,000,000.00	2019/5/20	2019/11/20	是
皇庭集团、郑康豪*2	47,430,000.00	2019/11/21	2021/5/19	否
皇庭集团、郑康豪*2	51,000,000.00	2019/7/19	2021/7/18	否
皇庭集团、郑康豪*1	120,000,000.00	2019/8/13	2019/11/20	是
皇庭集团、郑康豪*1	115,000,000.00	2019/11/21	2022/8/13	否
皇庭集团、郑康豪	135,000,000.00	2018/11/21	2019/2/20	是
皇庭集团、郑康豪	130,000,000.00	2019/2/21	2019/5/20	是
皇庭集团、郑康豪	125,000,000.00	2019/5/21	2019/8/12	是
皇庭集团、郑康豪	126,000,000.00	2018/10/21	2019/1/20	是
皇庭集团、郑康豪*2	123,200,000.00	2019/1/21	2019/4/20	是
皇庭集团、郑康豪*2	120,400,000.00	2019/4/21	2019/7/20	是
皇庭集团、郑康豪*2	117,600,000.00	2019/7/21	2019/10/20	是
皇庭集团、郑康豪*2	114,800,000.00	2019/10/21	2024/6/12	否
皇庭集团、郑康豪*2	27,000,000.00	2018/11/1	2019/1/30	是
皇庭集团、郑康豪*2	20,000,000.00	2018/8/21	2019/1/30	是
皇庭集团、郑康豪*2	100,000,000.00	2019/1/31	2019/7/31	是
皇庭集团、郑康豪*2	95,000,000.00	2019/8/1	2023/1/23	否
皇庭集团、郑康豪*2	560,000,000.00	2018/7/11	2019/7/10	是
皇庭集团、郑康豪*2	520,000,000.00	2019/7/11	2022/7/10	否
皇庭投资、皇庭集团、郑康豪*2	2,960,000,000.00	2018/12/21	2019/7/22	是
皇庭投资、皇庭集团、郑康豪*2	2,935,000,000.00	2019/7/23	2019/10/20	是
皇庭投资、皇庭集团、郑康豪*2	,910,000,000.00	2019/10/21	2019/12/20	是
皇庭投资、皇庭集团、郑康豪*2	2,850,000,000.00	2019/12/21	2023/3/30	否

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
中行建设、郑康豪*1	350,000,000.00	2019/6/20	2022/6/19	否
皇庭集团、瑞泽租赁、郑康豪*3	78,980,750.19	2019/5/15	2026/5/15	否
皇庭集团、郑康豪*4	137,328,456.71	2019/5/15	2026/5/15	否

*1 详见附注五、(二十二)。

*2 详见附注五、(三十)。

*3 2019年4月10日,瑞泽众合融资租赁与民生金融租赁股份有限公司(以下简称“民生金融”)签订《融资租赁合同》(合同编号:MSFL-2019-0018-F-ZZ),皇庭集团、瑞泽租赁、郑康豪对其所负的全部债务提供不可撤销的连带责任保证。担保金额为《融资租赁合同》项下应向民生金融支付的全部租前息、全部租金、延迟付款违约金、损害赔偿金、民生金融为实现债权而支付的各项费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费及租赁物取回时拍卖、评估等费用)和其他所有承租人瑞泽众合融资租赁应付款项,《融资租赁合同》约定向民生金融支付总金额为含税人民币78,980,750.19元,担保期限为2019年5月12日至2026年5月15日。截止2019年12月31日,本公司已分期归还含税金额22,633,387.39元,融资租赁款余额为含税56,347,362.80元,其中一年内到期的融资租赁款含税金额为13,258,203.01元,长期应付款含税余额为43,089,159.78元。

*4 2019年4月10日,瑞泽众合融资租赁与民生锦润(天津)航空租赁有限公司(以下简称“民生锦润”)签订《融资租赁合同》(合同编号:MSFL-2019-0017-F-ZZ),皇庭集团、郑康豪对其所负的全部债务提供不可撤销的连带责任保证。担保金额为《融资租赁合同》项下应向民生锦润支付的全部租前息、全部租金、延迟付款违约金、损害赔偿金、民生锦润为实现债权而支付的各项费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费及租赁物取回时拍卖、评估等费用)和其他所有承租人瑞泽众合融资租赁应付款项,《融资租赁合同》约定向民生锦润支付总金额为不含税人民币137,328,456.71元,担保期限为2019年5月12日至2026年5月15日。截止2019年12月31日,本公司已分期归还不含税金额29,619,331.01元,融资租赁款余额为不含税107,709,125.70元,其中一年内到期的融资租赁款不含税金额为25,343,323.70元,长期应付款不含税余额为82,365,802.00元。

4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
同心再贷	441,172,461.99	2019/12/31	2020/4/30	
同心基金	31,304,097.49	2019/12/31	2019/12/31	

5、 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
同心基金	转让同心再贷股权	600,000,000.00	
皇庭集团	资产置换		691,015,700.00

6、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	11,181,173.29	12,814,283.67

(五) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

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
应收账款					
	广西宝庭	3,734,030.40	396,044.56	3,734,030.40	209,343.04
	惠州大亚湾皇庭	2,379,968.61	237,996.86	2,579,968.61	128,998.43
	煌地置业			200,000.00	10,000.00
	钦州宏基	200,000.00	20,000.00	200,000.00	10,000.00
	钦州房地产	4,400,000.00	440,000.00	4,400,000.00	220,000.00
	前海皇庭资本	67,954.53	3,397.73	1,505.00	75.25
	深圳青青观光	1,627,974.80	81,398.74	511,022.88	25,551.14
	皇庭房地产开发	48,640,683.63	4,490,372.06	41,946,804.76	2,294,666.14
	皇庭荟	2,492,776.00	139,106.75	1,062,494.00	53,124.70
	皇庭酒店	19,919,091.07	995,954.55	665,268.39	33,263.42
	皇庭商业管理	8,376,803.37	443,702.74	497,251.30	24,862.57
	皇庭唯尚会	276,178.00	19,734.70	2,129,723.72	106,486.19
	皇庭物业服务	840,000.00	84,000.00	840,000.00	42,000.00
	皇庭物业管理	600,000.00	60,000.00	600,000.00	30,000.00
	重庆九龙文化			720,000.00	36,000.00
	深联公务	116,690.00	11,669.00	116,690.00	5,834.50
	同心担保	14,595.00	729.75		
	同心供应链	19,855.00	992.75		
	同心股权投资基金	21,019.00	1,050.95		

财务报表附注

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
	同心基金	50,228.00	2,511.40		
	同心再贷	297,674.00	14,883.70		
预付账款					
	皇庭唯尚会	40,430.73		32,291.23	
	皇庭商业管理			3,000.00	
应收股利					
	同心基金	99,366,714.66	9,936,671.47	99,366,714.66	
其他应收款					
	北京众合天诚	32,000,000.00	4,800,000.00	32,000,000.00	3,200,000.00
	同心基金	516,000,000.00			
	同心再贷	441,172,461.99			
	皇庭产业控股			263,394,926.23	
	皇庭酒店	54,000.00		32,000.00	
	皇庭商业管理	2,318,994.00	115,449.70	98,036.00	
	皇庭唯尚会	111,141.00	5,557.05	20,712.70	1,035.64
	皇庭集团	31,730,429.21	1,586,521.46		
	皇庭房地产开发	2,411,619.29	90,374.68		
长期应收款					
	深联公务	92,007,349.58			
一年内到期其他非流动资产					
	深联公务	34,877,219.45			

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	惠州皇庭威酒店	3,456.81	1,302.72
	皇庭商业管理	468,805.56	
	皇庭酒店	67,463.55	
其他应付款			

财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	同心担保	200,000.00	200,000.00
	重庆九龙文化		2.77
	中行建设		6,983.86
	皇庭天玺	70,000.00	70,000.00
	东莞向隆实业	63,324.10	72,018.88
	皇庭唯尚会	1,886,945.91	29,325.20
	皇庭房地产开发	3,113,836.41	20,995.37
	皇庭酒店	69,191.78	1,316.00
	皇庭荟	120,912.00	
	皇庭商业管理	311,877.00	
	皇庭物业管理	838,390.21	
	奥林传媒	4,000,000.00	
	深联公务	656,399.92	
	卓越旅游	138,029.00	
预收账款			
	皇庭房地产开发	640.00	640.00
	惠州皇庭旅游	266.00	288.00
	同心基金	1,330.00	

十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	无
公司本期失效的各项权益工具总额	55,848,449.90
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	授予价格为 5.89 元/股

其他说明：

1、2017年6月9日，公司第八届董事会2017年第八次临时会议、第八届监事会2017年第三次临时会议审议通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》等限制性股票激励计划相关议案。

2、2017年6月30日，公司召开2016年年度股东大会，审议通过了《关于<公司2017年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》等限制性股票激励计划相关议案。

3、根据公司2016年年度股东大会授权，2017年7月25日，公司召开第八届董事会2017年第十一次临时会议、第八届监事会2017年第四次临时会议，审议通过了《关于调整限制性股票激励对象授予名单和授予数量的议案》、《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》，确定本次限制性股票的首次授予日为2017年7月25日，同意公司向51名激励对象首次授予2,756.05万股限制性股票，首次授予价格为5.89元/股。预留限制性股票为689.01万股。

4、本次限制性股票激励计划有效期自限制性股票授予日起至激励对象获授的限制性股票全部解除限售或回购注销之日止，最长不超过 60 个月。本计划授予的限制性股票自本期激励计划授予日起满 12 个月后，激励对象可以在未来 36 个月内按 30%：30%：40%的比例分三期解除限售。解锁条件为如下：

(1) 公司层面解锁业绩条件

以 2016 年归属于上市公司股东的净利润为基数，2017 年、2018 年、2019 年各年度归属于上市公司股东的净利润较 2016 年相比，增长比例不低于 150%、300%、500%。

(2) 个人层面解锁业绩条件

若激励对象上一年度个人组织绩效分数 ≥ 60 （满分 100 分制），或个人绩效考核结果为 A/B+/B/C 档（优秀/良好/合格/基本合格），则激励对象可按照本激励计划规定的比例解除限售。若激励对象上一年度个人组织绩效分数 < 60 ，或个人绩效考核结果为 D 档（不合格/淘汰），公司将取消该激励对象当期解除限售额度，未解除限售部分由公司按照授予价格进行回购注销。

5、根据股权激励计划和 2018 年 4 月 19 日召开的第八届董事会二〇一八年第四次会议决议，2017 年度公司未满足业绩考核目标，公司拟回购注销限制性股票数量为 826.815 万股，回购价格为授予价格 5.89 元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

6、本公司于 2018 年 6 月 22 日召开了 2017 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销未达到公司 2017 年限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件的限制性股票的议案》、《关于公司 2017 年限制性股票激励计划已授予的部分限制性股票回购并注销的议案》，公司决定：（1）回购注销未达到第一期解锁条件的限制性股票 826.815 万股；（2）回购注销失去资格的 9 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 432.768 万股。本期计提相关利息 1,296,530.25 元，本期支付回购款本金 10,914,641.20 元，支付利息 163,277.83 元。

7、本公司于 2019 年 5 月 16 日召开了 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销未达到公司 2017 年限制性股票激励计划第二个解锁期解锁条件的限制性股票的议案》、《关于回购注销已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，公司决定：（1）回购注销未达到第二期解锁条件的限制性股票 411.207 万股；（2）回购注销已不符合激励条件的 17 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 536.984 万股。本期计提相关利息 1,682,614.41 元，本期支付回购款本金 80,084,705.33 元，支付利息 1,682,614.41 元。截至本报告日，上述限制性股票共 2,207.774 万股尚未完成回购注销。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	股票市价
------------------	------

可行权权益工具数量的确定依据	在每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动信息以及对未来公司业绩的预测，修正可行权的权益工具数量
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	

公司推行股权激励计划以后，上期及本期均未能达到限制性股票解锁条件，继续实施预期以后年度也将难以到达解锁条件，因此本期计入资本公积和相关费用的金额均为零。

(三) 股份支付的修改、终止情况

无。

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

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	9,484,068,838.00	9,484,068,838.00
合计	9,484,068,838.00	9,484,068,838.00

2、 经营租赁(租入)

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司经营租赁承担如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	38,568,960.54
1-2 年（含 2 年）	36,347,415.88
2- 3 年（含 3 年）	35,793,313.38
3 年以上	486,793,011.51
合计	597,502,701.31

3、 已签订的正在或准备履行的大额合同及财务影响

截止 2019 年 12 月 31 日，根据本公司已签订的湛江皇庭广场 10 年整租合同、皇庭中心裙楼 15 年整租合同及郑州皇庭广场 20 年整租合同，本公司预计未来 20 年支付租金总额约为 224,646.01 万元。。

(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 2019 年 12 月 31 日，提供的按揭销售担保余额为 59.37 万元，存入按揭

保证金 443.00 万元。

(三) 抵押、质押事项

除财务报表附注五、(二十三)和(三十一)所述以外,本公司无其他抵押、质押事项。

(四) 母公司对外担保事项

担保方	被担保方	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	瑞泽香港*1	美元	15,685,000.00	2018/4/30	2019/5/21	是
本公司	瑞泽香港*1	美元	11,185,000.00	2019/5/22	2022/3/28	否
本公司	瑞泽租赁	人民币	140,000,000.00	2018/11/22	2019/6/21	是
本公司	融发投资*1	人民币	2,960,000,000.00	2018/12/21	2019/12/20	是
本公司	融发投资*1	人民币	2,850,000,000.00	2019/12/21	2023/3/28	否
本公司	同心再贷	人民币	50,000,000.00	2018/9/20	2019/3/20	是
本公司	同心再贷	人民币	50,000,000.00	2019/3/25	2019/9/12	是
本公司	同心再贷*2	人民币	50,000,000.00	2019/9/12	2022/3/12	否

*1 详见附注五、(三十一)。

*2 详见附注十、(四)、3。

(五) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

圣果院与北京泰禾影视文化发展有限公司诉讼案件

根据 2017 年 8 月 25 日北京泰禾影视文化发展有限公司(以下简称“泰禾影视”)与本公司之子公司厦门圣果院签订的《房屋租赁合同》,泰禾影视租赁厦门圣果院坐落于厦门市集美区珩山街 1053 号王府井生活广场项目四、五层商铺并按合同缴纳保证金 1,000 万元。2019 年泰禾影视以厦门圣果院未按照合同约定的时间及条件交付该商铺,已经构成根本违约为由,提起诉讼,要求厦门圣果院解除合同,并双倍返还保证金、赔偿其直接损失及律师费合计 2,381.12 万元。2019 年 9 月 27 日,厦门市中级人民法院判决驳回泰禾影视的诉讼请求。案件受理费 16.09 万元亦由泰禾影视负担。泰禾影视不服,上诉至福建省高级人民法院。2020 年 4 月 2 日,本案在福建省高级人民法院进行开庭审理,目前案件尚在二审审理阶段。

(六) 皇庭广场(原晶岛国商购物中心)员工商铺认购系列纠纷

2010 年 12 月股东大会审议通过《关于妥善解决员工商铺内部认购事宜的议案》,即

按照每平方米 4.5 万元（包括本金，不含个税）计提相应的预计赔款额，本公司根据决议进行账务处理，按照每平方米 1.5 万元的本金计入其他应付款，3 万元的补偿款及由本公司承担的个税计入预计负债。

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。深圳市福田区人民法院于 2016 年 12 月 30 日对上述案件做出一审判决：A、确认认购书解除；B、返还陶惠勋等 8 名员工认购款及利息（从付款之日起按中国人民银行同期贷款利率计至实际清偿之日止）；C、支付违约金，违约金按商铺目前市场价值（即商铺 2015 年 8 月市场单价的评估价，按第二次评估确定单价）的 25% 计算；D、驳回 8 名员工的其他诉讼请求。陶惠勋等八名员工对一审判决结果不服，于 2017 年 2 月向深圳市中级人民法院提起上诉。该案件已于 2018 年二审判决，驳回上诉，维持原判。根据二审判决结果，本公司将上述陶惠勋等 8 名员工的预计负债转入其他应付款。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司已支付对应款项，该案件已执行完毕。

本期期初预计负债余额为 16,685,231.14 元。本期公司与 1 名员工达成和解，并支付商铺本金、补偿款及个税合计 2,846,225.00 元，其中支付其他应付款的本金 923,100.00 元，支付预计负债的补偿款及个税合计 1,923,125.00 元。截止 2019 年 12 月 31 日，其他应付余额为 5,307,715.38 元，预计负债余额为 14,762,106.14 元，尚有 6 名员工的商铺纠纷案未最终解决。

十三、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况

根据本公司 2020 年 4 月 24 日第九届董事会 2020 年第二次会议决议，本公司 2019 年度不进行利润分配。该利润分配预案尚须提交公司股东大会审议。

（二）注销回购股份的减资情况

根据公司 2019 年 4 月 8 日召开的第八届董事会 2019 年第五次临时会议审议通过的《关于确定回购股份具体用途的议案》，2019 年公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司 A、B 股共 6,185,750 股，占公司本次注销前总股本的 0.53%。公司本次回购的 A 股股份将全部用于后期实施股权激励计划或员工持股计划的股票来源，本次回购的 B 股股份将全部用于依法注销减少注册资本。截至 2019 年 12 月 24 日，公司本次回购股份实施期限已届满。截至 2020 年 1 月 3 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述已回购的 B 股股份即

816,648 股的注销事宜。本次已回购的 B 股股份注销完毕后，公司总股本将由 1,175,345,368 股减少至 1,174,528,720 股。截至报告日，尚未完成工商变更登记。

(三) 新冠疫情的影响

为共同应对新冠疫情，本公司积极履行社会责任，结合公司实际情况，于 2020 年 4 月 3 日召开第九届董事会 2020 年第一次临时会议，审议通过了《关于应对新冠疫情对公司旗下物业实施减免租金的议案》，对公司旗下深圳皇庭广场的商户减免 2020 年度内的 30 天租金，以切实减轻租户经营压力，与客户共渡难关。预计本次减免措施涉及的租金金额对公司 2020 年营业收入的影响不超过 2,000 万元。同时，有部分商铺租户因疫情影响出现生意不佳及退租撤铺情况，这将对本公司 2020 年度的整体租金收入产生一定不利影响。

本公司预计此次新冠疫情及防控措施将对本公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将持续密切关注新冠疫情的发展情况，并评估和积极应对其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。

(四) 同心再贷股权转让情况

根据本公司与参股公司同心基金签署的《股权转让协议》，以及本公司 2019 年 11 月 29 日召开的第九届董事会 2019 年第五次临时会议和 2019 年 12 月 17 日召开的 2019 年第二次临时股东大会审议通过的《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司部分股权暨关联交易的议案》，本公司将持有的同心再贷 51% 的股权转让给同心基金，股权转让价格为人民币 60,000 万元。根据协议，同心基金应在（1）协议签署之日起 10 个工作日内，以现金方式支付首期股权转让款人民币 6,000 万元；（2）协议经本公司股东大会审议通过后完成标的股权过户前，以现金方式支付第二期股权转让款人民币 24,600 万元；（3）2020 年 6 月 30 日前，以现金方式向甲方支付第三期股权转让款人民币 29,400 万元。截止本报告日，本公司已累计收到上述股权转让款 30,600 万元，剩余转让款项 29,400 万元将按协议规定预计于 2020 年 6 月 30 日前全部收回。同时根据股权转让协议，转让标的同心再贷应于 2020 年 4 月 30 日前偿还完毕欠本公司及下属子公司往来款本金及利息。皇庭集团承诺对上述股权转让及往来款项的收回承担连带担保责任。

十四、其他重要事项

(一) 终止经营

1、 归属于母公司所有者的持续经营净利润和终止经营净利润

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的持续经营净利润	50,601,071.03	90,652,194.53
归属于母公司所有者的终止经营净利润		

2、 公司无终止经营情况。

(二) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了4个报告分部，分别为：商业运营服务、金融服务、融资租赁服务及其他业务，本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照资源的投入情况在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

本集团各个报告分部提供的主要服务分别如下：

- A. 商业运营服务，为购物中心、商办写字楼、酒店管理、公寓等多个商业不动产领域提供综合服务和运营服务。
- B. 金融服务，从事贷款、提供配套金融服务。
- C. 融资租赁服务，指从事融资租赁业务的服务。
- D. 其他业务，除上述业务外的服务，具体见附注七、在其他主体中的权益的其他业务的公司。

2、 报告分部的财务信息

项目	商业运营服务	金融服务	融资租赁服务	其他	分部间抵销	合计
营业收入	612,804,648.86	256,576,175.44	43,141,229.21	36,441,848.81		948,963,902.32
营业成本	193,437,224.75	25,027,906.76	34,510,683.92	31,178,130.83		284,153,946.26

(三) 飞机租赁业务

2019年4月10日，民生润锦（天津）航空租赁有限公司（以下简称“民生润锦”）、民生金融租赁股份有限公司（以下简称“民生金租”）根据瑞泽众合融资租赁的自主选定，分别向本公司实际控制人控制的 SHENZHEN UNITED AVIATION DEVELOPMENT CO., LTD.（以下简称“深联航空”）和深联公务航空有限公司（以下简称“深联公务”）购入两架飞机，分别作价 1596 万美元和 6301 万元人民币。

同日，民生锦润和民生金租与瑞泽众合融资租赁签署融资租赁协议，将这两架飞机以融资租赁方式分别作价 13,007 万元（不含税价）和 7,567 万元（含税价）出租给瑞泽众合融资租赁。融资租赁期限五年，期满留购价 1 元。

同时民生锦润、民生金租均和瑞泽众合融资租赁、深联公务签署飞机委托管理协议，将飞机委托给深联公务管理运营和维护。与此同时，深联公务与瑞泽众合融资租赁签署飞机租赁合同，租赁期限五年，租金按季度支付。该事项已经公司第八届董事会二〇一九第五次临时会议审议通过。

瑞泽众合融资租赁之母公司瑞泽租赁、本公司实际控制人郑康豪先生及其控制的皇庭集团为上述民生锦润、民生金租分别和瑞泽众合签署的《融资租赁合同》项下的全部债务提供连带责任保证。

(四) 股权转让

1、 厦门圣果院股权转让

2019年12月1日，本公司之子公司皇庭不动产与深圳前海嘉睿扬投资有限公司（以下简称“前海嘉睿扬”）签署协议，将本公司持有的厦门圣果院 51%的股权作价 2,550 万元转让给前海嘉睿扬。根据协议，前海嘉睿扬应在 2020 年 4 月 10 日前支付股权转让款 1,785 万元，剩余款项在股权变更登记完成后 30 日内支付。但截至本报告日，皇庭不动产仅收到首期转让款 100 万元，尚未办理工商变更登记手续，因此本次股权转让交易尚未完成。该股权转让交易能否最终获得履行存在不确定性。

2、 奥林传媒股权转让

2019年10月11日，本公司之子公司国睿一号与潘继忠、潘孙林签署协议，由潘继忠、潘孙林回购本公司持有的奥林传媒 20%的股权，回购价款 2,391.80 万元，其中以现金支付 2,100 万元，以等值制作和播放广告支付 291.80 万元。根据协议，对方应于 2020 年 3 月 30 日前支付现金 2,100 万元。但截至本报告日，本公司仅收到其支付的 600 万元首期回购款，尚未办理工商变更登记手续，因此本次股权转让交易尚未完成。该股权转让交易能否最终获得履行存在不确定性。

(五) 业绩补偿

2018 年本公司以子公司皇庭基金持有的同心基金 22.34%股份与皇庭集团旗下的皇庭珠宝广场 100%的股权进行资产置换（以下简称“本次资产置换”）。协议约定，重庆九龙开发承诺自 2019 年度起 8 年内，重庆皇庭广场每年度全部营业收入（含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入）应到达以下金额：2019 年度不低于人民币 4,000 万元；2020 年度不低于人民币 5,000 万元；2021 年度不低于人民币 6,400 万元。如未能达到承诺金额，差额部分由皇庭集团及重庆九龙开发承诺以现金支付方式补足，同时本公司应在皇庭珠宝广场年度报告披露后的 10 日内以书面方式通知皇庭集团或其子公司，皇庭集团或其子公司应在接到通知后的三个月内以现金方式向本公司进行补偿。

2019 年度重庆皇庭广场实际完成营业收入（含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入）为 826.96 元，比重庆九龙开发承诺的营业收入 4,000 万元少 3,173.04 万元。本年度重庆皇庭广场未能完成承诺业绩，因此本公司本年确认应收皇庭集团及重庆九龙开发业绩补偿款 3,173.04 万元。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	45,903,640.83	32,999,130.13
小计	45,903,640.83	32,999,130.13
减：坏账准备	2,295,182.04	1,649,956.51
合计	43,608,458.79	31,349,173.62

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	45,903,640.83	100.00	2,295,182.04	5.00	43,608,458.79
合计	45,903,640.83	100.00	2,295,182.04		43,608,458.79

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	32,999,130.13	100.00	1,649,956.51	5.00	31,349,173.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	32,999,130.13	100.00	1,649,956.51		31,349,173.62

按组合计提坏账准备的应收账款

信用风险特征组合中，采用账龄损失率计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	45,903,640.83	2,295,182.04	5.00
合计	45,903,640.83	2,295,182.04	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款 坏账	1,649,956.51	1,649,956.51	645,225.53			2,295,182.04
合计	1,649,956.51	1,649,956.51	645,225.53			2,295,182.04

4、 本期无实际核销的应收账款。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	17,794,882.39	38.77	889,744.12

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第二名	7,285,580.25	15.87	364,279.01
第三名	4,242,639.32	9.24	212,131.97
第四名	4,124,814.90	8.99	206,240.75
第五名	4,119,554.40	8.97	205,977.72
合计	37,567,471.26	81.84	1,878,373.57

6、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

7、 期末本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	248,616.12	1,779,505.00
应收股利		52,500,000.00
其他应收款项	3,825,855,572.69	3,125,348,459.34
合计	3,826,104,188.81	3,179,627,964.34

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
定期存款	248,616.12	
子公司资金借款		1,779,505.00
合计	248,616.12	1,779,505.00

(2) 期末无重要逾期利息。

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目(或被投资单位)	期末余额	上年年末余额
深国商管理咨询		40,500,000.00
皇庭不动产		12,000,000.00
合计		52,500,000.00

(2) 期末无重要的账龄超过一年的应收股利。

3、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	1,495,170,150.65	1,187,643,640.70
1至2年	497,284,443.70	796,972,008.85
2至3年	792,689,335.37	199,765,186.40
3至4年	194,578,892.84	941,350,513.16
4至5年	846,766,583.16	1,100.00
5年以上	10,000.00	8,900.00
小计	3,826,499,405.72	3,125,741,349.11
减：坏账准备	643,833.03	392,889.77
合计	3,825,855,572.69	3,125,348,459.34

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,826,499,405.72	100.00	643,833.03	0.02	3,825,855,572.69
合计	3,826,499,405.72	100.00	643,833.03		3,825,855,572.69

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,125,741,349.11	100.00	392,889.77	0.01	3,125,348,459.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	3,125,741,349.11	100.00	392,889.77		3,125,348,459.34

按组合计提坏账准备的其他应收款：

信用风险特征组合中，采用账龄损失率计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,073,297.36	53,664.87	5.00
1 至 2 年	71,261.67	7,126.17	10.00
2 至 3 年	3,886,946.57	583,041.99	15.00
合计	5,031,505.60	643,833.03	

信用风险特征组合中，无风险组合的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	3,032,776,878.54		
押金	10,000.00		
保证金	8,988,559.60		
合计	3,041,775,438.14		

信用风险特征组合中，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	预期信用损失率 (%)
同心再贷股权转让款	516,000,000.00		
同心再贷往来款	263,692,461.98		
合计	779,692,461.98		

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	392,889.77			392,889.77
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	250,943.26			250,943.26

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	643,833.03			643,833.03

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	392,889.77	392,889.77	250,943.26			643,833.03
坏账准备						
合计	392,889.77	392,889.77	250,943.26			643,833.03

(5) 本期无实际核销的其他应收款项。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金	10,000.00	10,000.00
保证金	8,988,559.60	8,596,594.00
往来及其他	3,037,808,384.14	3,117,134,755.11
同心再贷股权转让款及往来款	779,692,461.98	
合计	3,826,499,405.72	3,125,741,349.11

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	合并范围内往来款	1,821,570,630.53	0-5 年	47.60	
第二名	同心再贷股权转让款	516,000,000.00	1 年以内	13.48	25,800,000.00
第三名	合并范围内往来款	482,502,517.90	1 年以内、1-2 年	12.61	
第四名	合并范围内往来款	281,705,945.00	2-3 年	7.36	
第五名	同心再贷往来款	263,692,461.98	1 年以内	6.89	
合计		3,365,471,555.41		87.95	25,800,000.00

(8) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

(9) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(10) 期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	1,175,075,236.76		1,175,075,236.76	1,951,119,004.47		1,951,119,004.47
对联营、合营企业投资	555,064.10		555,064.10	440,226.47		440,226.47
合计	1,175,630,300.86		1,175,630,300.86	1,951,559,230.94		1,951,559,230.94

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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
融发投资	35,296,718.10			35,296,718.10		
融发发展	915,061,152.22			915,061,152.22		
同心再贷	776,043,767.71		776,043,767.71			
皇庭广场商业	10,000,000.00			10,000,000.00		
瑞泽租赁	214,717,366.44			214,717,366.44		
合计	1,951,119,004.47		776,043,767.71	1,175,075,236.76		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
1. 合营企业											
浙江绿城	440,226.47			114,837.63						555,064.10	
合计	440,226.47			114,837.63						555,064.10	

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	113,608,360.96	56,554,211.76	123,416,113.53	69,129,848.26
其他业务				
合计	113,608,360.96	56,554,211.76	123,416,113.53	69,129,848.26

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	113,608,360.96	123,416,113.53
其中:租金收入	94,456,365.70	71,026,517.55
利息收入	19,151,995.26	52,389,595.98
合计	113,608,360.96	123,416,113.53

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	114,837.63	13,577.15
处置长期股权投资产生的投资收益	34,596,683.53	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		67,110.89
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	50,016.12	
子公司分红	36,400,000.00	81,325,185.00
合计	71,161,537.28	81,405,873.04

十六、 补充资料**(一) 当期非经常性损益明细表**

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	7,071,785.44	
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)	2,172,099.51	
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		

财务报表附注

项目	金额	说明
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期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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	539,190.78	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,200,000.00	
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		
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	11,981,780.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,343,180.49	
小计	23,621,675.75	
所得税影响额	-13,236,477.69	
少数股东权益影响额（税后）	-2,329,170.23	
合计	8,056,027.83	

(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	0.94	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.79	0.04	0.04

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
(加盖公章)

2020年4月24日

第十三节 备查文件目录

- 一、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会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 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。