

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2017 年年度报告



2018 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)林青辉声明：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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,175,345,368 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	4
第三节 公司业务概要 .....	9
第四节 经营情况讨论与分析 .....	11
第五节 重要事项 .....	23
第六节 股份变动及股东情况 .....	38
第七节 优先股相关情况 .....	45
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	46
第九节 公司治理 .....	53
第十节 公司债券相关情况 .....	59
第十一节 财务报告 .....	60

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、皇庭国际	指	原深圳市国际企业股份有限公司，现更名为深圳市皇庭国际企业股份有限公司
深国商	指	原深圳市国际企业股份有限公司简称
皇庭投资	指	深圳市皇庭投资管理有限公司
皇庭金融控股	指	深圳市皇庭金融控股有限公司
百利亚太	指	百利亚太投资有限公司
皇庭国际集团	指	皇庭国际集团有限公司
皇庭集团	指	深圳市皇庭集团有限公司
皇庭房地产开发	指	深圳市皇庭房地产开发有限公司
融发投资	指	深圳融发投资有限公司
同心基金	指	深圳市同心投资基金股份公司
同心再贷款	指	深圳市同心小额再贷款有限公司
皇庭不动产	指	深圳市皇庭不动产管理有限公司
皇庭房产建设	指	深圳市皇庭房产建设管理有限公司
瑞泽租赁	指	瑞泽国际融资租赁有限公司
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	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元		
注册地址的邮政编码	518048		
办公地址	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	www.china-ia.com		
电子信箱	sgs000056@163.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	吴小霜
联系地址	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼
电话	(0755) 82281888	(0755) 82535565
传真	(0755) 82566573	(0755) 82566573
电子信箱	cj000056@21cn.com	zhaiwu2006@21cn.com

### 三、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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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，确定了以商业地产经营为公司的主营业务。根据公司发展战略，未来公司将以轻资产模式为导向，主要布局不动产运营管理服务、金融服务、儿童与青少年主题为特色的内容服务等业务。
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、皇庭金融控股、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	陈延柏、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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2017 年	2016 年		本年比上年增 减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前

营业收入（元）	702,271,639.39	325,839,869.42	325,839,869.42	115.53%	268,288,047.58	268,288,047.58
归属于上市公司股东的净利润（元）	177,823,722.36	113,475,808.99	111,546,549.42	59.42%	38,345,035.20	38,345,035.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	70,874,467.69	63,049,448.86	63,049,448.86	12.41%	-55,129,389.26	-55,129,389.26
经营活动产生的现金流量净额（元）	336,083,439.83	28,778,288.84	34,966,319.96	861.16%	147,974,494.16	147,974,494.16
基本每股收益（元/股）	0.15	0.10	0.10	50.00%	0.05	0.05
稀释每股收益（元/股）	0.15	0.10	0.10	50.00%	0.05	0.05
加权平均净资产收益率	3.41%	2.24%	2.20%	1.21%	1.05%	1.05%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	14,169,679,684.21	10,640,504,286.57	10,707,438,795.59	32.33%	7,995,714,299.09	7,995,714,299.09
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,300,703,808.45	5,125,311,547.03	5,166,388,763.29	2.60%	4,999,708,452.03	4,999,708,452.03

注：追溯调整期初数的原因为本报告期同一控制下企业合并。本报告期公司收购本公司实际控制人控制的皇庭房产建设 90% 股权和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”）100% 股权。上述股权收购事项完成后，皇庭房产建设和惠州白马山将纳入公司合并报表范围。由于上述事项属于同一控制下企业合并，根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》和《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定，公司在编制比较会计报表时，对合并财务报表上年期末数进行追溯调整。

## 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	137,329,655.12	151,110,533.51	271,663,118.65	142,168,332.11
归属于上市公司股东的净利润	52,200,469.60	45,622,146.01	63,908,619.72	16,092,487.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,285,340.35	45,932,528.34	54,873,033.77	-84,216,434.77
经营活动产生的现金流量净额	-44,066,421.20	-138,207,348.43	-6,489,425.13	524,846,634.59

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	2017 年金额	2016 年金额	2015 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）	-45,989.31	-44,785.91	81,513,007.83	
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）	9,510,553.67			主要是瑞泽租赁收到财政局拨付的专项资金补贴款。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	50,087,660.62	53,490,328.01		
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	5,143,910.28		
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	-683,916.81	-2,068,941.49	-20,590,451.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,123,194.83	344,293.11		
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	96,620,480.38	2,002,456.00	3,476,240.00	主要是 2017 年购入成都环球时代中心写字楼用于出租，按公允价值计量计入公允价值变动损益增值部

				分。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,690,551.28	4,712,283.76	29,597,063.63	
减：所得税影响额	40,154,482.20	15,126,724.14	521,436.00	
少数股东权益影响额（税后）	12,817,764.19	-44,280.94		
合计	106,949,254.67	48,497,100.56	93,474,424.46	--

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

#### （一）报告期内公司所从事的主要业务

目前，公司积极搭建了以提供商业不动产运营为基础的运营服务平台、以提供资产管理为核心的金融服务平台、以提供儿童与青少年主题为特色的内容服务平台的三大业务平台，致力于成为中国领先的不动产综合解决方案提供商，不动产综合服务领域的领导品牌。

#### 1、不动产运营服务平台

公司以自持的核心购物中心项目经营为中心，以委托管理、整租、不动产投资合作等多种方式，为商办写字楼、酒店管理、产业园、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。通过提升商业物业运营管理能力，进一步将商业物业运营管理标准化、互联网化（智能化），以实现可快速复制化，做大商业不动产管理的规模。

#### 2、金融服务平台

公司在金融服务领域不断加大布局，通过收购同心基金、同心再贷款、瑞泽租赁等金融资产，获得了小额再贷、直接贷款、融资性担保、融资租赁等业务牌照，形成聚焦于综合解决中小微企业融资需求的创新金融业务平台。

#### 3、内容服务平台

公司依托青青世界品牌，主要开展深圳青青世界主题公园的托管运营业务及青青世界品牌新项目的拓展及运营，积极推进异地青青世界项目的落地和建设。此外，公司还投资了欧森营地教育公司，与公司的青青世界项目能够实现有效协同。

#### （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

习近平总书记在党的十九大报告中指出，中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。人们一般性的物质和文化需求已经得到满足，正在转向追求更加美好的新期待，因此，能够提供满足美好生活需要的品质消费和新型服务的产业，必将顺势勃发。而商业不动产运营服务领域与提升人们的生活质量密不可分。我国拥有巨大的消费容量和较高的消费增长水平，商业不动产运营服务领域将出现巨大的市场需求和空间，在商业物业运营管理、交易和投资等方面存在较大的市场机会，商业地产的开发及运营将进入全面专业化发展时代。

公司将紧紧抓住行业发展的趋势和自身业务的优势，积极拓展不动产运营及金融服务的管理规模，加快内容服务业务的落地，提升公司的盈利能力。公司业务布局将立足深圳，并继续加快在全国核心城市的布局和落地，实现品牌和管理快速推广。

### 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	本期收购实际控制人控制的深圳房产建设和惠州白马山，收购非同一控制下的瑞泽租赁、瑞泽控股和厦门圣果院。
贷款	本期同心再贷款经金融办审批开展直贷业务，对外贷款增加。

投资性房地产	本期增加主要是公允价值计量的投资性房地产成都环球时代中心写字楼本报告期办理完产权过户，年底根据银信资产评估有限公司出具银信财报字[2018]沪第 030 号《评估报告》确认市场价值。
一年内到期的非流动资产	本期增加主要是收购瑞泽租赁确认的一年内到期的融资租赁款净额。
短期借款	本期增加主要是本期子公司同心再贷款开展金融业务，对外短期资金拆借。
长期借款	本期增加主要是子公司瑞泽租赁开展融资租赁业务向银行长期借款及收购成都环球时代中心向银行的借款。
其他应付款	本期增加主要是瑞泽租赁客户取得的保证金，公司发行限制性股票应付的具有回购义务的股权激励款及应付购买成都环球时代中心尾款。
一年内到期的长期负债	本期增加主要是一年内到期的长期借款增加。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### 1、战略发展规划清晰

公司明确战略发展规划，完善组织管控体系、职位和薪酬体系、业务流程体系和业务管控体系，强化战略拓展能力、运营管理能力、营销策划能力、成本管控能力，形成“以商业不动产运营为基础的运营服务平台、以提供资产管理为核心的金融服务平台、以提供儿童与青少年主题为特色的内容服务平台”的三大业务平台，为公司进一步扩大经营规模、增强可持续发展力提供了有力支撑。

### 2、不动产运营管理经验丰富

公司在不动产运营管理领域历经30多年的努力，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。同时，公司业主、客群资源丰富，且可根据项目市场定位、业态组合等为其提供多样化、差异化、个性化的增值服务，以满足其不同需求。

### 3、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。同时，为满足布局金融服务领域的需要，公司也积极加强金融人才梯队建设。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。

### 4、员工激励优势

公司积极利用上市公司平台，先后推出了员工持股计划和限制性股票股权激励计划，构建多层次的激励体系，有效地调动了员工的积极性和创造性，增强公司凝聚力，保障公司业绩增长，顺利完成战略目标。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2017年，我国经济呈现出“稳中向好”的局面，但在房地产调控政策频繁出台的背景下，存量市场竞争不断加深，电商平台、共享经济对实体商业冲击加剧，新产品、新模式、新业态不断涌现，商业地产整体进入深度结构调整期，运营能力和盈利水平的提升成为公司发展重点。而消费升级带来的人们的多方面的消费需求，则与商业设施和生活服务类业态的建设运营紧密相关，为商业地产赢得快速发展的绝佳机遇和市场空间。

2017年，公司根据既定的发展战略，有序构建了以轻资产运作为核心的商业模式，实现了不动产运营、金融、内容服务三大业务平台的良性互动发展。经过近年的战略转型，公司营业收入和净利润较上年均有较大提升，报告期内，公司实现营业收入7.02亿元，同比增加115.53%；实现归属于母公司所有者的净利润1.78亿元，同比增加59.42%。

#### （一）公司主要业务

1、不动产运营服务业务：公司坚持轻重结合的发展模式，一方面积极提升自持的购物中心皇庭广场的营业收入和品牌知名度，另一方面依托公司的商业品牌和管理经验、资源，积极推动品牌输出，拓展了商业运营管理、写字楼运营管理及服务输出、房产代建、产业园及酒店公寓运营等业务，收入来源和盈利点已实现规模化和多样化。目前公司商业不动产总管理规模已经超过100多万平方米，已在广东、厦门、重庆、成都、浙江等地进行布局，持续扩大不动产运营管理规模。

（1）购物中心项目：公司不断拓展新的购物中心运营项目，已在深圳、厦门和汕头等地逐步有项目落地。公司承租了皇庭中心商业裙楼、取得了厦门圣果院商业中心20年运营权，用于公司经营购物中心；同时签署了多个轻资产的商业管理输出项目，如为汕头金东海 领荟湾项目提供运营管理服务，托管了重庆皇庭珠宝城等。同时，储备了多个优质商业管理项目资源，努力形成商业管理的规模化、标准化、互联网化（智能化）。

报告期内，皇庭广场品牌知名度不断提升，通过全员努力，营收持续稳定增加，租金及物业管理费等收入合计2.49亿元，年客流总计1658万人次，最高单月客流160万人次。

（2）写字楼运营项目：公司写字楼管理业务渐成规模，新购入成都环球时代中心已于2017年交付使用，正在推进招商工作；同时输出写字楼运营管理业务，新增为深圳皇庭中心写字楼提供租赁代理服务，目前已有知名金融机构陆续入住，招商情况良好。

（3）公寓运营项目：公司成立了深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司，以公寓租赁及日常管理为核心业务，致力于打造国内集中式长租公寓知名品牌，2017年下半年已签约深圳皇庭V国际公寓项目提供委托管理服务。截至目前，皇庭V国际公寓在携程深圳排名靠前，公寓业务规模和应收不断增长。

（4）此外，报告期内公司托管了重庆皇庭珠宝文化产业园，进一步完善公司不动产管理业务的产品体系；为重庆皇庭珠宝文化产业园提供物业管理服务，拓展不动产管理服务业务规模。收购了皇庭房产建设，有利于公司不动产运营品牌输出及管理输出。此外，还与绿城资产管理集团有限公司合资设立浙江绿城皇庭商业管理有限公司，拟整体管理绿城商业项目。目前已拓展了杭州之江一号项目。

2、金融服务业务：公司目前的金融服务业务已初具规模，2017年通过现金收购了瑞泽租赁80%股权，增加了融资租赁业务。现公司金融业务主要依托同心基金、同心再贷款、瑞泽租赁等公司开展业务，2017年度金融业务为公司合计贡献2.47亿元营业收入，已成为公司重要的盈利点之一。

公司参股的同心基金积极探索金融创新模式，推动金融业务稳步提升，目前开展再贷款、直贷、融资担保、供应链金融、保理、私募股权等六块业务。公司控股的同心再贷款于报告期内获取直接贷款牌照，扩大了公司业务规模，增加了公司利润。

瑞泽租赁在依靠原有租赁资产的基础之上，建立了以租赁业务为主，保理、基金、高科技投资为辅的运营平台，积极开拓厂商直接融资租赁业务和基金、保理等新业务产品。

3、内容服务业务：围绕着青青世界品牌的布局和落地，报告期内公司收购了惠州市白马山度假区项目，将加快青青世界在异地的扩张和经营，并积极在长三角地区、珠三角地区等核心区域拓展青青世界儿童主题公园项目。此外，公司还投资了欧森营地教育公司，与公司的青青世界项目能够实现有效协同。

## （二）筹划实施重大资产重组事项

为推动公司战略转型，公司2017年下半年筹划实施重大资产重组事项，拟进行境外并购业务，重组标的主营业务涉及公务机固定运营基地FBO及地面服务、飞行支持服务以及航油服务等业务。公司于2017年11月1日起停牌，并于11月15日转入重大资产重组继续停牌。停牌期间，公司积极组织中介机构开展相关尽职调查、审计、评估等工作。

但经多次沟通与磋商，公司与交易对方在核心交易条款上未能达成一致意见。从维护全体股东及公司利益的角度出发，经审慎研究，公司召开第八届董事会2018年第三次临时会议，审议通过终止筹划本次重大资产重组事项。公司将全力做好现有业务，同时继续寻找符合公司战略发展的相关合作项目，积极通过内生式增长和外延式并购相结合的方式寻求更多的产业发展机会。

## （三）首次实施限制性股票激励计划

为进一步建立健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，将股东利益、公司利益和员工利益结合起来，2017年公司推出限制性股票股权激励计划，进一步增加了员工凝聚力，保持核心人员的稳定，促进公司长期稳定持续发展，此次限制性股票首次授予登记工作已完成。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

报告期内，公司实现营业收入7.02亿元，同比增加115.53%；实现归属于母公司所有者的净利润1.78亿元，同比增加59.42%；截至2017年12月31日，资产总额141.70亿，同比增加32.33%；归属于母公司所有者权益 53.01亿，同比增加2.6%。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 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	702,271,639.39	100%	325,839,869.42	100%	115.53%
分行业					
物业管理业务	189,475,598.51	26.89%	118,683,127.31	36.42%	59.65%
物业租赁业务	214,209,092.63	30.50%	183,742,249.16	56.39%	16.58%
贷款业务	207,747,912.11	29.58%	11,589,297.89	3.56%	1,692.58%
融资租赁业务	38,937,899.33	5.54%			
代建服务	34,860,739.04	4.96%			
其他	17,040,397.77	2.43%	11,825,195.06	3.63%	44.10%
分地区					
华南地区	659,150,184.65	93.86%	325,839,869.42	100.00%	102.29%
华北地区	38,937,899.33	5.54%			
西南地区	4,183,555.41	0.60%			

**(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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
物业管理	189,475,598.51	115,357,386.04	39.12%	59.65%	31.47%	13.05%
物业租赁	214,209,092.63	16,566,311.21	92.27%	16.58%	182.97%	-4.55%
利息费用	207,747,912.11	76,362,678.15	63.24%	1,692.58%	7,796.37%	-28.41%
分地区						
华南区	659,150,184.65	207,686,456.56	68.49%	102.29%	111.93%	-1.43%

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	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业管理业务	115,357,386.04	49.90%	87,744,362.67	89.54%	31.47%
物业租赁业务	16,566,311.21	7.17%	5,854,509.92	5.97%	182.97%
贷款业务	76,362,678.15	33.03%	967,060.27	0.99%	7,796.37%
代建服务	13,741,208.93	5.94%			
其他	9,170,368.89	3.96%	3,431,093.42	3.50%	167.27%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

详见“2017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

2016年12月公司收购同心再贷款，2017年5月同心再贷款通过金融办审批开展直贷业务，同心再贷款本期贷款利息收入19486.04万元，营业成本6652.72万元，净利润9152.66万元，归属于上市公司的净利润6066.38万元。

**(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）	186,081,599.89
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	26.50%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	10.48%

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	73,579,562.91	10.48%
2	第二名	44,825,471.94	6.38%
3	第三名	28,683,710.69	4.08%
4	第四名	20,478,703.43	2.92%
5	第五名	18,514,150.92	2.64%
合计	--	186,081,599.89	26.50%

主要客户其他情况说明

√适用 □ 不适用

第一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和深圳市皇庭房地产开发有限公司的合计数。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	103,901,269.98
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	53.67%
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	8.81%

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	26,735,079.20	13.81%

2	第二名	25,903,397.27	13.38%
3	第三名	19,321,680.95	9.98%
4	第四名	17,053,621.14	8.81%
5	第五名	14,887,491.42	7.69%
合计	--	103,901,269.98	53.67%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	20,691,421.94	9,650,810.78	114.40%	主要是皇庭广场宣传和广告等费用。
管理费用	90,286,239.44	64,110,400.34	40.83%	主要是公司规模扩大，管理费用相应增加
财务费用	245,460,440.63	110,723,553.48	121.69%	主要是本期贷款增加。

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,868,542,480.72	470,784,755.04	296.90%
经营活动现金流出小计	1,532,459,040.89	435,818,435.08	251.63%
经营活动产生的现金流量净额	336,083,439.83	34,966,319.96	861.16%
投资活动现金流入小计	914,956,383.57	623,860,464.12	46.66%
投资活动现金流出小计	2,326,752,536.76	1,847,075,454.27	25.97%
投资活动产生的现金流量净额	-1,411,796,153.19	-1,223,214,990.15	15.42%
筹资活动现金流入小计	1,317,250,300.76	3,270,000,000.00	-59.72%
筹资活动现金流出小计	368,684,332.03	1,430,484,783.60	-74.23%
筹资活动产生的现金流量净额	948,565,968.73	1,839,515,216.40	-48.43%
现金及现金等价物净增加额	-127,184,085.43	651,266,546.21	-119.53%

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

本报告期完成金融业务布局，因增加贷款及融资租赁业务，现金流与上期变化较大。

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

本报告期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是，本期向银行贷款的财务费用为计入筹资活动中，投资收益和公允价值变动损益未收回现金。

### 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	109,614,425.94	39.54%	主要是公司投资同心基金的投资收益	具有持续性
公允价值变动损益	96,620,480.38	34.85%	主要是成都环球时代中心采用公允价值计量按评估值确认的公允价值变动损益	不可持续
资产减值	-24,958,013.91	-9.00%	主要是贷款业务计提的减值准备	不可持续
营业外收入	2,233,176.73	0.81%		不可持续
营业外支出	3,511,285.63	1.27%		不可持续

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 年末		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	741,229,308.71	5.23%	761,395,029.17	7.11%	-1.88%	
应收账款	52,707,137.13	0.37%	41,529,996.04	0.39%	-0.02%	
存货	22,761,072.88	0.16%	17,065,100.31	0.16%	0.00%	
投资性房地产	8,576,329,738.00	60.53%	7,658,102,996.00	71.52%	-10.99%	
长期股权投资	816,378,252.9	5.76%	678,107,011.14	6.33%	-0.57%	

	8					
固定资产	54,397,585.87	0.38%	54,683,309.12	0.51%	-0.13%	
在建工程	109,086,001.80	0.77%	40,528,659.46	0.38%	0.39%	
短期借款	769,777,234.00	5.43%	80,000,000.00	0.75%	4.68%	主要是子公司同心再贷款开展的业务的短期融资资金。
长期借款	4,736,320,000.00	33.43%	3,155,000,000.00	29.47%	3.96%	主要是本期增加贷款
贷款	2,069,100,000.00	14.60%	1,158,900,000.00	10.82%	3.78%	主要是子公司同心再贷款通过金融办审批开展直贷业务，本期拓展较快。
一年内到期的非流动资产	578,432,816.76	4.08%		0.00%	4.08%	主要是子公司瑞泽租赁的一年内到期的长期应收款。
一年内到期的非流动负债	645,040,000.00	4.55%	20,000,000.00	0.19%	4.36%	主要是子公司瑞泽租赁按期偿还的一年内到期的借款

## 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	期末数
金融资产							
投资性房地产	7,658,102,996.00	96,620,480.38			821,606,261.62		8,576,329,738.00
上述合计	7,658,102,996.00	96,620,480.38			821,606,261.62		8,576,329,738.00

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“2017年度财务报表附注

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,228,679,264.96	1,362,981,071.92	-9.85%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳市同心投资基金股份公司	股权投资	收购	126,861,555.23	7.25%	自筹资金	深圳市汇聪投资有限公司、深圳市钜盛华股份有限公司等	长期	-	报告期内收购的 7.25% 股权已过户，截至本报告期末累计持有同心基金 34.52% 股权	-	244,813,746.97	否	2017 年 05 月 09 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ; 公告编号：2017-31
瑞泽国际融资租赁有限公司、瑞泽控股香港有限公司	直接融资租赁、售后回租、厂商租赁、杠杆租赁、联合租赁等	收购	240,717,366.44	80.00%	自筹资金	北京众合天诚企业管理有限公司	长期	-	已过户	-	12,315,767.98	否	2017 年 07 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ; 公告编号：2017-45
合计	--	--	367,578,921.67	--	--	--	--	--	--	-	257,129,514.95	--	--	--

### 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

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
成都环球时代中心	收购	否	房地产	661,606,261.62	721,606,261.62	自筹资金	已完成过户手续	-	-	否	2016年11月23日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ；公告编号：2016-69
合计	--	--	--	661,606,261.62	721,606,261.62	--	--	-	-	--	--	--

### 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

## 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	自持、运营皇庭广场	5,000,000.00 美元	9,618,991,45 3.27	2,658,783,41 7.86	217,361,723. 85	83,163,402.6 3	80,981,861.3 2
深圳市皇庭不动产管理有限公司	子公司	物业管理及房屋租赁	50,000,000.0 0	971,688,128. 04	3,392,944.53	58,350,634.3 7	12,628,475.6 5	12,045,499.7 2
深圳市同心投资基金股份公司	参股公司	股权投资基金	2,940,000,00 0.00	2,538,891,17 7.17	2,171,572,17 0.19	191,551,996. 99	330,000,906. 27	244,813,746. 97
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	1,000,000,00 0.00	2,119,871,06 9.08	1,109,385,34 5.46	194,860,385. 27	122,984,487. 43	91,526,562.5 7
瑞泽国际融资租赁有限公司	子公司	直接融资租赁、售后回租、厂商租赁、杠杆租赁、联合租赁等	80,000,000.0 0 美元	1,352,240,54 1.67	430,187,162. 38	38,937,899.3 3	16,571,193.0 0	12,315,767.9 8

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
深圳市皇庭有为二号投资合伙企业（有限合伙）	新设立	有助于拓展公司产业布局
重庆市皇庭青青世界旅游发展有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
湖南皇庭青青世界文化旅游发展有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
深圳市皇庭房产建设管理有限公司	收购 90% 股权	有助于拓展公司产业布局
惠州市皇庭白马山旅游地产开发有限公司	收购 100% 股权	有助于拓展公司产业布局
厦门圣果院商业管理有限公司	收购 51% 股权	有助于拓展公司产业布局

成都泰阳物业服务有限公司	收购 51% 股权	有助于拓展公司产业布局
瑞泽国际融资租赁有限公司	收购 80% 股权	有助于拓展公司产业布局

#### 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。本期取得归属于母公司净利润1904.76万元。
2. 皇庭不动产：主要业务为物业管理及房屋租赁。本期取得归属于母公司净利润1204.55万元。
3. 同心基金：主要业务为股权投资基金管理，本期取得归属于母公司净利润8,919.34万元。
4. 同心再贷款公司：主要业务为再贷款及直接贷款业务，本期取得归属于母公司净利润6066.38万元。

## 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）未来发展展望

在全民消费升级的大背景下，提供多种满足美好生活需要的解决对策，与社会发展有着直接的关联，商业消费领域会出现更多机会。商业地产投资开发，特别是购物中心与市民生活之间的消费黏性和高频消费已被重视。公司将聚焦主业，创新商业发展模式，不断提高不动产运营与管理水平，布局优质的商业不动产项目，集中优势资源、充分发挥综合优势做大做强不动产运营管理业务，推动金融与产业融合，形成金融与不动产运营管理、商业的协同发展。

### （二）2018年度经营计划

1、商业不动产运营服务业务：充分发挥公司长期积累的资源 and 经验优势，完善管理机制和队伍建设，管理运营好现有的写字楼、购物中心、长租公寓及商业运营项目，积极优化招商业态，不断强化服务导向，打造提升皇庭品牌影响力，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，致力于通过2年左右的时间成为行业龙头企业。

在商业不动产运营管理业务上，公司将打造“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，规模化、市场化向外拓展项目。

2、金融服务业务：除做好同心基金、同心再贷、瑞泽租赁等现有的金融业务外，未来公司金融服务业务将与公司的商业不动产业务进一步融合，融入管理运营的商业不动产的多样化场景，针对商业不动产回报周期较长的特点，为商业不动产的业主开发商提供商业不动产资产证券化、融资租赁、房地产基金等多样化的金融服务，为商户租户提供供应链金融、融资租赁等多样化的金融服务，为消费者、办公客群提供信用支持，提供消费小额信贷、创业小额信贷，同时通过大规模管理的商业不动产，发掘有成长性的消费品牌，开展投资业务。

3、内容服务平台：依托青青世界主题，积极推进异地景区项目的开发和建设，完善景区基础设施配套，树立并发挥青青世界品牌效应和内在价值。重点打造皇庭青青世界文旅品牌，通过外延扩张（开发建设新青青世界及景区托管运营）和内涵提高（提升深圳青青世界和已托管景区的盈利水平）两种途径来保持文旅业务的发展，重点开发布局青青世界新景区，积极发展景区托管运营和亲子教育等业务。

### （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，积极发展皇庭在线业务，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。

## 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
2017年04月25日	实地调研	机构	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》（2017-01）
2017年05月23日	实地调研	机构	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》（2017-02）
2017年06月14日	实地调研	机构	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》（2017-03）
2017年07月19日	实地调研	机构	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》（2017-04）
2017年07月25日	实地调研	机构	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》（2017-05）
2017年11月17日	电话沟通	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》（2017-06）
2017年12月01日	电话沟通	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》（2017-07）
接待次数	7		
接待机构数量	41		
接待个人数量	0		
接待其他对象数量	2		
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

报告期内，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（中国证券监督管理委员会公告〔2013〕43号）等文件精神 and 公司章程的相关规定，结合公司的实际情况，公司制定了2017年至2019年未来三年的分红回报规划。上述事项已经公司2016年年度股东大会审议通过。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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、2015年度公司利润分配方案为：因2015年度母公司可供分配利润为负值，不进行现金利润分配。

2015年度资本公积金转增股本方案为：以2015年12月31日的公司总股本573,892,434股为基数，向全体股东每10股以资本公积金转增10股。

2、2016年度公司利润分配方案为：2016年度不进行现金利润分配及资本公积金转增股本。

3、2017年度公司利润分配预案为：以2017年12月31日总股本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）。本次利润分配预案尚需提请股东大会审议通过。

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	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	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017年	47,013,814.72	177,823,722.36	26.44%	0.00	0.00%
2016年	0.00	111,546,549.42	0.00%	0.00	0.00%
2015年	0.00	38,345,035.20	0.00%	0.00	0.00%

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预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.40
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,175,345,368
现金分红总额 (元) (含税)	47,013,814.72
可分配利润 (元)	56,591,641.31
现金分红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, 2017 年度公司实现的合并归属上市公司净利润 177,823,722.36 元, 母公司 2017 年度净利润 245,184,722.53 元, 2016 年末滚存的未分配利润-182,305,121.08 元, 提取法定盈余公积金 6,287,960.14 元后, 2017 年末母公司实际可供分配利润为 56,591,641.31 元, 2017 年年末母公司资本公积为 2,311,952,737.19 元。</p> <p>为了更好的回报股东, 根据《公司章程》关于利润分配的相关规定, 公司拟以 2017 年 12 月 31 日总股本 1,175,345,368 股为基数, 拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元 (含税), 合计利润分配总额为 47,013,814.72 元, 剩余未分配利润转入下一年度。本次利润分配方案实施时, 如在股权登记日公司的股份总数较 2017 年末股份总数发生变化, 以未来实施分配方案时股权登记日的总股本为基数, 按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。</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	深圳市皇庭投资管理有限公司	股份限售承诺	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内, 不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份, 亦不委托他人管理本	2015 年 09 月 09 日	36 个月	严格履行中

			公司认购的上述股份，也不由深国商回购本公司认购的上述股份。			
	深圳市皇庭金融控股有限公司	股份限售承诺	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内，不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份，亦不委托他人管理本公司认购的上述股份，也不由深国商回购本公司认购的上述股份。	2015年09月09日	36个月	严格履行中
	苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	股份限售承诺	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内，不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份，亦不委托他人管理本公司认购的上述股份，也不由深国商回购本公司认购的上述股份。	2015年09月09日	36个月	严格履行中
	霍孝谦	股份限售承诺	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内，不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份，亦不委托他人管理本人认购的上述股份，也不由深国商回购本人认购的上述股份。	2015年09月09日	36个月	严格履行中
	陈巧玲	股份限售承诺	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十六个月之内，不上市交易或以其他方式转让本次认购的深国商非公开发行股份，亦不委托他人管理本人认购的上述股份，也不由深国商回购本人认购的上述股份。	2015年09月09日	36个月	严格履行中
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	<p>（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，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。</p> <p>（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</p>	2017年06月09日	60个月	严格履行中

			解除限售条件的激励对象按规定解除限售。（五）履行法律、法规规定的其他相关权利义务。			
其他对公司中小股东所作承诺						
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

## 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

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项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
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润本期金额210,054,564.09元；列示终止经营净利润本期金额0.00。
(2) 收到财政贴息的政府补助，冲减财务费用，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本期营业外收入减少500,000.00元，重分类至财务费用。

(3) 与本公司日常活动相关的政府补助, 计入其他收益, 不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本期营业外收入减少8,568,069.97元, 重分类至其他收益。
(4) 在利润表中新增“资产处置收益”项目, 将部分原列示为“营业外收入/营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	本期营业外支出减少15,879.03元, 重分类至资产处置收益; 上期营业外支出减少52,840.66元, 营业外收入减少8,054.75元, 重分类至资产处置收益。

除上述会计政策变更外, 公司无其他重要会计政策变更。

## 2、重要会计估计变更

(1) 公司于2017年4月21日召开第八届董事会二〇一七年第六次会议, 审议通过了《关于修订〈资产减值准备计提管理办法〉的议案》, 对纳入合并报表范围的各公司之间的往来款项划入不计提坏账准备的应收款项组合, 不再采用账龄分析法计提坏账准备。

(2) 公司对会计估计变更适用时点的确定原则: 会计估计变更仅影响变更当期的, 其影响数应当在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数应当在变更当期和未来期间予以确认。

本公司执行上述会计估计对合并报表无影响, 对母公司报表的影响如下:

受影响的报表项目名称	金额
(1) 其他应收款	351,921,685.96
(2) 盈余公积	35,192,168.60
(3) 未分配利润	316,729,517.36
(4) 资产减值损失	-351,921,685.96
(5) 净利润	351,921,685.96

## 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“2017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	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈延柏、王熙
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈延柏自2018年起服务1年; 王熙自2017年起服务2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

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

1、2017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50万元。

2、报告期内，公司因筹划重大资产重组事项，聘请华泰联合证券有限责任公司为财务顾问。

## 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。

## 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

报告期内公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 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

### 1、员工持股计划

公司于2015年实施公司第一期员工持股计划，并已完成第一期员工持股计划的股票购买。

公司于第八届董事会二〇一七年第一次临时会议审议通过《关于公司第一期员工持股计划存续期展期的议案》，同意对第一期员工持股计划存续期展期6个月，即存续期由2015年9月10日至2017年3月9日变更为2015年9月10日至2017年9月9日。

截至2017年9月6日，公司第一期员工持股计划所持公司股票全部出售完毕，该持股计划同时终止。

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。

### 2、股权激励计划

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。

截至本报告日，公司董事会已实施并完成了2017年限制性股票激励计划的首次授予登记工作，授予股份的上市日期为2017年8月7日。

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
深圳市皇庭酒店管理有限公司	受郑康豪控制的企业	提供劳务	物业服务	根据市场价格协商确定	每月 25 元/平方米	19,892,864.89	10.50%	0	否	转账	每月 13-33 元/平米	-	不适用
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪控制的企业	提供劳务	皇岗商务中心招商服务费	根据市场价格协商确定	收取首月租金的 1.5 倍佣金	8,964,021.19	4.73%	0	否	转账	收取首月租金的 1-2 倍佣金	2016 年 01 月 16 日	《关联交易公告（一）》（公告编号：2016-05）
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪控制的企业	提供劳务	皇岗商务中心（不含皇庭 V 酒店）物业服务	根据市场价格协商确定	1) 写字楼：33 元/月·平方米（含中央空调）；2) 商场：45 元/月·平方米（含中央空调）等	5,001,203.16	2.64%	0	否	转账	成本加 10-20% 的利润	2016 年 01 月 16 日	《关联交易公告（一）》（公告编号：2016-05）
皇庭房地产开发	受郑康豪控制	提供劳务	皇庭中心物业	根据市场价格协商确定	物业费每月 33 元/平	20,979,788.31	11.07%	0	否	转账	-空置部分每月 13-33	2016 年 01 月 16 日	《关联交易公告

	的企业		服务	定	米, 服务费每月 31.9 万等						元/平米	日	(一)》 (公告编号: 2016-05)
皇庭房地产开发	受郑康豪控制的企业	提供劳务	皇庭中心招商服务费及代理佣金	根据市场价格协商确定	营销推广费每月 50 万, 并收取首月租金的 1.5 倍佣金等	22,400,962.34	11.82%	0	否	转账	收取首月租金的 1-2 倍佣金	2017 年 04 月 18 日	《关于签订<租赁代理协议>暨关联交易的公告》(公告编号: 2017-18)
钦州市皇庭房地产开发有限公司	受郑康豪控制的企业	提供劳务	房屋代建及委托销售收入	根据市场价格协商确定	每月 100 万代建费及每月营销费用 10 万	5,958,966.84	17.09%	0	否	转账	成本费用加 10-20% 的利润	2017 年 08 月 29 日	《关于签署<工程委托管理合同>暨关联交易的公告》(公告编号: 2017-70)
东莞市向隆实业投资有限公司	受郑康豪控制的企业	提供劳务	房屋代建收入	根据市场价格协商确定	每月 100 万代建费用	8,572,998.72	24.59%	0	否	转账	成本费用加 10-20% 的利润	2017 年 04 月 18 日	《关于追认与东莞向隆签订《工程委托管理合同》暨关联交易的公告》(公告编号: 2017-1

													9)
合计				--	--	91,770,805.45	--	0	--	--	--	--	--
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)	无												
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	
皇庭集团、皇庭投资	受郑康豪控制的企业	股权收购	收购皇庭白马山公司 100% 股权(皇庭集团和皇庭投资分别持有皇庭白马山公司 95% 及 5% 股权)	以皇庭白马山公司的评估价为参考基础	3329.58	3,564.34	3,564.34	转账	-234.76	2017 年 01 月 21 日	《关于拓展惠州市白马山度假区项目暨关联交易的公告》(公告编号: 2017-03)	
皇庭集团	受郑康豪控制的企业	股权收购	收购皇庭集团持有的皇庭房产建设公司 90% 股权	以经审计的皇庭房产建设公司净资产值为参考基础	716.09		773.19	转账	-57.10	2017 年 01 月 21 日	《关于收购深圳市皇庭房产建设管理有限公司 90% 股权暨关联交易的公告》(公告编号: 2017-04)	
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				收购皇庭房产建设公司贡献归属于母公司净利润 323.69 万元								

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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

#### (1) 关于和关联方对外投资暨关联交易的公告

经董事会审议通过，本公司下属子公司皇庭基金拟使用自有资金100万元与本公司实际控制人郑康豪先生控制的皇庭资本皇庭资本总经理兼本公司董事唐若民先生共同投资宁波梅山保税港区金悦弘达股权投资合伙企业（有限合伙）。

#### (2) 关于和关联方对外投资设立皇庭商业集团公司暨关联交易的公告

经董事会审议通过，本公司出资1,640万元与本公司董事刘晓红女士共同出资设立商业类管理公司，工商注册名称为皇庭广场商业管理(深圳)有限公司。

#### (3) 关于签署《工程委托管理合同》暨关联交易的公告

经董事会审议通过，公司下属公司皇庭房产建设公司与钦州市皇庭房地产开发有限公司、惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司、皇庭房地产开发分别签署《工程委托管理合同》，为皇庭天麓湖项目、皇庭波西塔诺项目、皇庭国际公馆项目提供工程管理服务。

截止报告日，因皇庭国际公馆项目延迟开工，本公司暂未收到该项目2017年度委托管理费，其余2个项目委托管理费按合同约定正常收取。

#### (4) 关于签署《皇庭V国际公寓管理顾问合同》暨关联交易的公告

经董事会审议通过，公司下属公司深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司与深圳市皇庭酒店管理有限公司签署《皇庭V国际公寓管理顾问合同》，为其运营管理的皇庭V国际公寓提供管理顾问服务。

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
关于和关联方对外投资暨关联交易的公告	2017年07月26日	巨潮资讯网
关于和关联方对外投资设立皇庭商业集团公司暨关联交易的公告	2017年08月15日	巨潮资讯网
关于签署《工程委托管理合同》暨关联交易的公告	2017年08月29日	巨潮资讯网

关于签署《皇庭 V 国际公寓管理顾问合同》暨关联交易的公告	2017 年 09 月 09 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

公司报告期不存在租赁情况。

### 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 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
融发投资按揭担保	2005 年 04 月 23 日	177.41	1999 年 12 月 01 日	177.41	一般保证	直至贷款业 主还款完毕	否	否
报告期内审批的对外担保额度合 计 (A1)			0	报告期内对外担保实际发 生额合计 (A2)				0
报告期末已审批的对外担保额度 合计 (A3)			177.41	报告期末实际对外担保余 额合计 (A4)				177.41
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	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

	披露日期							
融发投资	2016年01月19日	300,000	2016年03月30日	300,000	连带责任保证;抵押;质押	七年	否	否
瑞泽租赁	2017年08月15日	49,000	2017年8月30日	38,500	连带责任保证	至该笔债务履行期限届满之日后两年止	否	否
瑞泽租赁	2017年10月27日	100,000		0				
同心再贷款	2017年10月14日	150,000	2017年10月27日	30,000	连带责任保证	自协议生效之日起至同心再贷款公司的义务全部履行完毕之日止	否	否
同心再贷款	2017年11月14日	150,000	2017年10月23日	2,000	连带责任保证	主合同约定的债务人履行债务期间届满之日起二年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			299,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				81,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			599,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				370,500
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			299,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				81,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			59,9177.41	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				370,677.41
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				69.92%				
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)				300,000				

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	70,677.41
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	370,677.41
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

融发投资 30 亿贷款由融发投资以皇庭广场 (房产证号: 深房地字第 3000627642 号) 提供房产抵押担保, 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) 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	47,814	0	0
合计		47,814	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。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

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

经公司核查，公司及其控股子公司不属于重点排污单位。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

#### 1、皇庭广场员工商铺认购系列案件

2015年8月，陶某某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、返还陶某某等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。

陶某某等八名员工对一审判决结果不服，向深圳市中级人民法院提起上诉。深圳市中级人民法院于2017年9月1日做出二审判决：驳回上诉，维持原判。截至本报告披露日，该案件已执行完毕。

#### 2、拓展厦门圣果院商业中心项目

为了落实公司战略转型，拓展不动产管理服务业务，本公司下属全资子公司皇庭不动产以人民币2550万元收购厦门圣果院商业管理有限公司51%股权，取得厦门圣果院商业中心项目20年的运营权。详见公司2017年4月25日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《关于拓展厦门圣果院商业中心项目的公告》（公告编号：2017-26）。

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

### 1、拓展商业运营服务项目

为了落实公司战略转型，拓展商业管理服务业务，本公司控股子公司深圳市戴维斯商业管理有限公司受托为汕头金东海领荟湾项目提供商业运营管理服务。详见公司2018年3月3日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《关于拓展商业运营服务项目的自愿性信息披露公告》（公告编号：2018-19）。

## 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	618,439,062	53.88%				27,560,500	27,560,500	645,999,562	54.96%
3、其他内资持股	618,439,062	53.88%				27,492,600	27,492,600	645,931,662	54.96%
其中：境内法人持股	577,741,672	50.34%						577,741,672	49.15%
境内自然人持股	40,697,390	3.54%				27,492,600	27,492,600	68,189,990	5.80%
4、外资持股						67,900	67,900	67,900	0.01%
境外自然人持股						67,900	67,900	67,900	0.01%
二、无限售条件股份	529,345,806	46.12%						529,345,806	45.04%
1、人民币普通股	286,111,180	24.93%						286,111,180	24.34%
2、境内上市的外资股	243,234,626	21.19%						243,234,626	20.70%
三、股份总数	1,147,784,868	100.00%				27,560,500	27,560,500	1,175,345,368	100.00%

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司实施并完成了2017年限制性股票首次授予事项，合计向51名激励对象定向发行公司A股普通股27,560,500股。授予完成前公司总股本为1,147,784,868股，授予完成后总股本增至1,175,345,368股，授予股份于2017年8月7日上市。详见公司于2017年8月5日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《关于2017年限制性股票首次授予完成的公告》（公告编号：2017-56号）

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2017年6月9日召开董事会和监事会、6月30日召开股东大会，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》等相关议案，7月25日召开董事会和监事会审议通过了《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》及《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27,560,500股限制性股票，首次授予价格为5.89元/股。公司独立董事对此发表了独立意见，认为激励对象主体资格确认方式合法有效，确定的授予日符合相关规定。

股份变动的过户情况

适用  不适用

2017年7月25日，公司向51名激励对象首次授予限制性股票27,560,500股，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年7月27日出具了验资报告（亚会A验字[2017]0012号），授予股份于2017年8月7日上市。

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

项目	2017年	2017年
	（限制性股票授予前）	（限制性股票授予后）
股本（股）	1,147,784,868.00	1,175,345,368.00
资本公积	1,805,798,508.03	1,940,435,626.83
2017年基本每股收益（元）	0.15	0.15
2017年12月31日每股净资产	4.62	4.51

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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	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）	0	0	27,560,500	27,560,500	报告期内，公司实施2017年限制性股票股权激励计划，向激励对象发行A股普通股27,560,500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。
深圳市皇庭投资管理有限公司	218,818,444	0	0	218,818,444	非公开发行股份	2018-09-09
深圳市皇庭金融控股有限公司	239,282,152	0	0	239,282,152	非公开发行股份	2018-09-09
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合	119,641,076	0	0	119,641,076	非公开发行股份	2018-09-09

伙)						
陈巧玲	19,940,178	0	0	19,940,178	非公开发行股份	2018-09-09
霍孝谦	19,940,178	0	0	19,940,178	非公开发行股份	2018-09-09
郑康豪	817,034	0	0	817,034	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售。
合计	618,439,062	0	27,560,500	645,999,562	--	--

## 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

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
股权激励限制性股票	2017年07月25日	5.89	27,560,500	2017年08月07日	27,560,500	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

报告期内，公司实施并完成了2017年限制性股票首次授予登记工作，本次授予的限制性股票数量合计为27,560,500股，授予限制性股票的激励对象共51名，授予日为2017年7月25日，授予价格每股5.89元。详见公司于2017年8月5日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《关于2017年限制性股票首次授予完成的公告》（公告编号：2017-56号）。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年7月27日出具了亚会A验字[2017]0012号验资报告。对公司截至2017年7月25日止的新增注册资本及实收资本情况进行了审验。

### 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

(1)、实施股权激励计划限制性股票的首次授予前后，公司股本结构变动情况如下：

股份类型	本次变动前		本次增加额（股）	本次变动后	
	持股数（股）	比例（%）		持股数（股）	比例（%）
一、限售流通股	618,439,062	53.88%	27,560,500	645,999,562	54.96%
二、无限售流通股	529,345,806	46.12%	--	529,345,806	45.04%
三、总股本	1,147,784,868	100.00%	27,560,500	1,175,345,368	100.00%

2017年8月，公司实施并完成了2017年限制性股票激励计划的首次授予工作，增发股票27,560,500股，公司股份总数由1,147,784,868股增加至1,175,345,368股。

(2)、本次发行后，公司将增加27,560,500股限售流通股，公司的股东结构发生一定变化；实际控制人郑康豪在公司的控股

比例由49.89%变动至48.72%，仍为公司实际控制人，因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化。

(3)、公司资产及负债结构的变动情况

2017年限制性股票激励计划实施的股份来源为发行A股普通股，增加货币资金人民币162,331,345元，增加股本27,560,500元，增加资本公积金人民币134,637,118.8元。

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	15,402	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	15,402	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	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	20.99%	246,668,532	0	218,818,444	27,850,088	质押	237,364,733
深圳市皇庭金融控股有限公司	境内非国有法人	20.36%	239,282,152	0	239,282,152	0	质押	213,107,000
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	10.18%	119,641,076	0	119,641,076	0	质押	87,100,000
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060	0	0	72,634,060		
鍾志強	境外自然人	1.84%	21,576,850	0	0	21,576,850	质押	16,431,188
陈巧玲	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	19,940,178	0	质押	19,142,570
霍孝谦	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	19,940,178	0		
华润深国投信托有限公司一和阳	其他	1.52%	17,900,040	-1,180,000	0	17,900,004		

常青集合资金信托计划							
中铁宝盈资产—广发银行—中铁宝盈—广泰进取 1 号资产管理计划	其他	1.48%	17,398,704	0	0	17,398,704	
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.45%	16,990,844	0	0	16,990,844	
中国国际金融股份有限公司	国有法人	1.32%	15,522,586	8,121,094	0	15,522,586	
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）	皇庭金融控股、和瑞九鼎因参与公司非公开发行 A 股股票成为公司前 10 名普通股股东，其认购的股份自 2015 年 9 月 9 日上市之日起 36 个月内不得转让。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭金融控股、皇庭国际集团为一致行动人，截止 2017 年 12 月 31 日合计持有公司 572,611,622 股股份，占公司总股本的 48.72%。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				
百利亚太投资有限公司	72,634,060	境内上市外资股	72,634,060				
深圳市皇庭投资管理有限公司	27,850,088	人民币普通股	27,850,088				
鍾志強	21,576,850	境内上市外资股	21,576,850				
华润深国投信托有限公司—和阳常青集合资金信托计划	17,900,004	人民币普通股	17,900,004				
中铁宝盈资产—广发银行—中铁宝盈—广泰进取 1 号资产管理计划	17,398,704	人民币普通股	17,398,704				
BOCI SECURITIES LIMITED	16,990,844	境内上市外资股	16,990,844				
中国国际金融股份有限公司	15,522,586	人民币普通股	15,522,586				
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	14,346,958	人民币普通股	14,346,958				
全国社保基金—零四组合	12,928,843	人民币普通股	12,928,843				
皇庭国际集团有限公司	12,655,252	境内上市外资股	12,655,252				
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	公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭金融控股、皇庭国际集团为一致行动人，截止 2017 年 12 月 31 日合计持有公司 572,611,622 股股份，占公司总股本的 48.72%。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						

说明	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）	无

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

是  否

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

## 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	郑小燕	2010 年 05 月 19 日	914403005571698665	投资兴办实业、企业管理咨询、投资咨询、受托资产管理
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、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

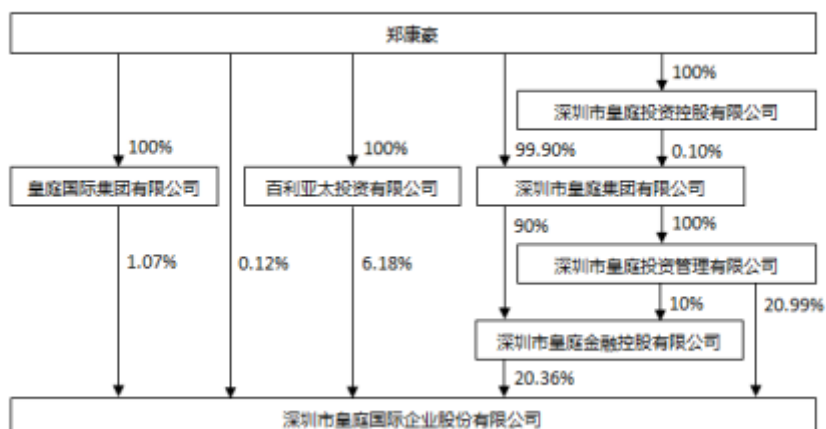
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑康豪	中国	否
主要职业及职务	具体详见 2017 年度报告第八节三、任职情况。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	康青山	2014 年 07 月 31 日	60,000 万元	创业投资业务，创业投资咨询业务

#### 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，因非公开发行股份事项，公司控股股东、实际控制人、认购方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 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	42	2010年09月10日	2019年09月25日	1,371,626				1,371,626
陈小海	董事、总经理	现任	男	50	2010年09月10日	2019年09月25日	0			2,550,000	2,550,000
唐若民	董事	现任	男	45	2016年01月05日	2019年09月25日	0			2,040,000	2,040,000
林青辉	董事、副总经理、财务总监	现任	男	52	2015年11月25日	2019年09月25日	0			1,018,700	1,018,700
刘晓红	董事	现任	女	42	2016年01月05日	2019年09月25日	0			850,000	850,000
朱波	董事	现任	男	31	2016年09月26日	2019年09月25日	0				0
熊楚熊	独立董事	现任	男	63	2013年09月23日	2019年09月25日	0				0
王培	独立董事	现任	女	50	2016年06月28日	2019年09月25日	0				0
汪军民	独立董事	现任	男	54	2016年09月26日	2019年09月25日	0				0
刘海波	监事会主席	现任	男	38	2016年01月05日	2019年09月25日	0				0
刘玉英	监事	现任	女	43	2016年	2019年	0				0

					09月26日	09月25日						
张崇华	监事	现任	男	57	2016年02月04日	2019年09月25日	0					0
龙光明	监事	现任	男	35	2016年01月05日	2019年09月25日	0					0
吴小霜	监事	现任	女	36	2014年06月05日	2019年09月25日	0					0
曹剑	董事会秘书	现任	男	37	2008年04月22日	2019年09月25日	0			850,000	850,000	
合计	--	--	--	--	--	--	1,371,626	0	0	7,308,700	8,680,326	

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

## 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。现任百利亚太董事、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，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年期间曾任深圳市政协委员。2010年9月起任公司董事长。

陈小海先生：男，1968年出生，1991年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职业资格证书。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、融发投资董事长、皇庭不动产执行董事及总经理。

唐若民先生：男，1973年出生，毕业于湖南财经学院金融系，获经济学学士学位。曾任职湖南省国际信托投资公司、财富证券有限责任公司、湖南盛泰投资有限公司。近五年工作经历：2010年2月-2015年2月任湖南兴湘投资有限公司投资总监。现任皇庭集团副总裁兼深圳前海皇庭资本管理有限公司总经理。2016年1月起任公司董事。

林青辉先生：男，1966年出生，毕业于安徽财贸学院，获经济学学士学位，证券业务特许注册会计师、会计师、注册税务师。曾任职江西财政局、深圳南方民和会计师事务所等多家单位。近五年工作经历：曾任职皇庭集团副总裁兼财务总监。现任公司副总经理、财务总监。2016年1月起任公司董事。

刘晓红女士：女，1976年出生，毕业于兰州商学院及香港中文大学，获经济学学士学位及工商管理硕士学位。2004年入职皇庭集团，曾任皇庭集团副总裁兼深圳市皇庭酒店管理公司执行董事、深圳市皇庭荟餐饮管理有限公司执行董事、深圳市皇庭商业运营有限公司执行董事等职务，2010年9月—2016年1月任本公司监事会主席。现任本公司下属公司融发投资执行董事。2016年1月起任公司董事。

朱波先生：男，1987年出生，毕业于中国海洋大学，获管理学学士学位。中国注册会计师。近五年工作经历：毕马威

华振会计师事务所助理经理、华为技术有限公司高级审计员。现任昆吾九鼎投资管理有限公司资管总监，成都宏明电子股份有限公司监事会主席。2016年9月起任公司董事。

熊楚熊先生：男，1955年出生，毕业于厦门大学会计系，博士学位。曾就职于重庆市二轻局生产处、重庆市南岸皮革厂、重庆大学管理学院、深圳大学经济学院。深圳大学会计学教授（退休），兼任深圳莱宝高科技股份有限公司、国药集团一致药业股份有限公司、沙河实业股份有限公司、贵州泰永长征技术股份有限公司独立董事。2013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；上海宏章投资管理有限公司资深合伙人。现任宝能零售事业部CEO。2016年6月起任公司独立董事。

汪军民先生：男，1964年出生，重庆大学管理学博士；武汉大学法学博士；中南财经政法大学经济学博士后。具有高级会计师、高级经济师、注册会计师、注册资产评估师、企业法律顾问等资格。现任中南财经政法大学法学院教授、博士生导师，兼任浙江大东南股份有限公司、恒信东方文化股份有限公司、深圳桑达实业股份有限公司独立董事。2016年9月起任公司独立董事。

## 2、监事会成员

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。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。现任职情况：公司人力资源总监。2016年1月起任公司监事会主席。

刘玉英女士：女，1975年出生，毕业于深圳职业技术学院物业管理专业，目前广东财经大学工商管理硕士在读。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。2016年9月起任公司监事。

张崇华先生：男，1961年出生，毕业于中央党校函授学院经济管理专业，获本科毕业证书。高级政工师职称。近五年工作经历：2012年8月-2015年12月，皇庭集团审计部总经理。现任职情况：公司审计部总经理。2016年2月起任公司监事。

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，具有法律职业资格证书（A证）、证券从业资格证。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。现任公司风控法务部总经理。2016年1月起任公司监事。

吴小霜女士：女，1982年出生，毕业于中国政法大学，获法学学士学位。2007年5月入职公司，现任职公司证券事务代表、证券事务部副总经理。2014年6月起任公司监事会监事。

## 3、高级管理人员

陈小海先生：见前述董事介绍。

林青辉先生：见前述董事介绍。

曹剑先生：男，1981年出生，毕业于广东财经大学金融学专业，获得经济学硕士学位。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。现任本公司董事会秘书和下属公司深圳戴维斯商业管理有限公司董事及CEO。

## 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02日		否

## 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	深圳市皇庭房地产开发有限公司	董事长兼总裁	2005年08月08日		是
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
唐若民	深圳市皇庭集团有限公司	副总裁	2015年02月05日		是
唐若民	深圳前海皇庭资本管理有限公司	总经理	2015年02月05日		是
朱波	昆吾九鼎投资管理有限公司	资管总监	2016年01月01日		是
朱波	成都宏明电子股份有限公司	监事会主席	2016年07月22日		是
熊楚熊	深圳莱宝高科技股份有限公司	独立董事	2016年05月10日		是
熊楚熊	国药集团一致药业股份有限公司	独立董事	2016年03月22日		是
熊楚熊	沙河实业股份有限公司	独立董事	2015年04月23日		是
熊楚熊	贵州泰永长征技术股份有限公司	独立董事	2018年02月23日		是
王培	宝能零售事业部	CEO	2017年10月01日		是
汪军民	中南财经政法大学	法学院教授、博士生导师	2009年09月01日		是
汪军民	浙江大东南股份有限公司	独立董事	2014年05月20日		是
汪军民	恒信东方文化股份有限公司	独立董事	2014年05月10日		是
汪军民	深圳桑达实业股份有限公司	独立董事	2014年08月07日		是
刘玉英	深圳市皇庭集团有限公司	董事长助理、董事长办公室总经理	2013年09月12日		是
龙光明	深圳市皇庭集团有限公司	风控法务部	2015年11月26日	2017年07月27日	是

		总经理	日	日	
龙光明	深圳前海皇庭资本管理有限公司	风控总监	2015年11月26日	2017年07月27日	是

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2014年3月13日召开了2014年第七届董事会第一次会议审议通过了《关于修订〈董事、监事、高级管理人员薪酬制度〉部分条款》。

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	42	现任	73.72	是
陈小海	董事、总经理	男	50	现任	203.06	否
唐若民	董事	男	45	现任	3	是
林青辉	董事、副总经理、财务总监	男	52	现任	165.32	否
刘晓红	董事	女	42	现任	203.48	否
朱波	董事	男	31	现任	3	否
熊楚熊	独立董事	男	63	现任	8	否
王培	独立董事	女	50	现任	8	否
汪军民	独立董事	男	54	现任	8	否
刘海波	监事会主席	男	38	现任	93.98	否
刘玉英	监事	女	43	现任	2	是
张崇华	监事	男	57	现任	77.69	否
龙光明	监事	男	35	现任	33.33	否
吴小霜	监事	女	36	现任	36.2	否
曹剑	董事会秘书	男	37	现任	121.95	否
合计	--	--	--	--	1,040.73	--

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

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量
陈小海	董事、总经理				13.27			2,550,000	5.89	2,550,000
唐若民	董事				13.27			2,040,000	5.89	2,040,000
林青辉	董事、副总经理、财务总监				13.27			1,018,700	5.89	1,018,700
刘晓红	董事				13.27			850,000	5.89	850,000
曹剑	董事会秘书				13.27			850,000	5.89	850,000
合计	--	0	0	--	--	0	0	7,308,700	--	7,308,700
备注(如有)	公司董事、高级管理人员报告期内首次被授予股权激励限售 730.87 万股，报告期内未解锁。									

## 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)	28
主要子公司在职员工的数量(人)	736
在职员工的数量合计(人)	736
当期领取薪酬员工总人数(人)	736
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)
销售人员	13
技术人员	115
财务人员	70
行政人员	31
管理人员(含人力资源、企管、风控法务、审计、证券)	98
招商人员	44
采购人员	10
投资人员	16

物业基层人员	288
市场人员	13
营运人员	38
合计	736
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	26
本科	245
大专	206
高中/中专/职高/初中及以下	259
合计	736

## 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，持续加强员工培训学习，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）	425,197.58
劳务外包支付的报酬总额（元）	6,189,083.39

## 第九节 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《企业内部控制基本规范》等相关监管要求，结合公司实际情况，报告期内公司修订了《资产减值准备计提管理办法》，并对《公司章程》进行了2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。
- 8、根据深圳证监局《深圳证监局关于持续深入开展投资者保护“蓝天行动2017”专项工作的通知》（深证局发[2017]43号）要求，公司结合实际情况，认真制定了详细的工作方案，自2017年7月份起连续开展为期五个月的投资者保护“蓝天行动2017”专项工作。在此期间，公司集中开展了投资者保护专项工作，以提高信息披露质量为重点，多渠道多形式开展投资者教育，以引导投资者树立理性投资理念、提高风险防范意识以及防控企业内幕交易、避免违规信息披露为本次专项工作目标，认真履行自身的义务和职责，积极配合监管部门的工作和要求，推动中小投资者合法权益得到充分保护。

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：公司人员独立，公司总经理、财务负责人、董事会秘书没有在控股股东或其他股东单位担任任何职务和领取薪酬

的情况；

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
2016 年年度股东大会	年度股东大会	65.26%	2017 年 06 月 30 日	2017 年 07 月 01 日	公告编号：2017-41； 公告名称：2016 年年度股东大会决议公告；披露媒体： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 、《证券时报》、《大公报》
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	52.24%	2017 年 08 月 30 日	2017 年 08 月 31 日	公告编号：2017-71； 公告名称：2017 年第一次临时股东大会决议公告；披露媒体： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 、《证券时报》、《大公报》
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	62.31%	2017 年 11 月 13 日	2017 年 11 月 14 日	公告编号：2017-85； 公告名称：2017 年第二次临时股东大会决议公告；披露媒体： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 、《证券时报》、《大公报》

#### 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
熊楚熊	16	1	15	0	0	否	3
王培	16	2	14	0	0	否	3
汪军民	16	3	13	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2017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

公司董事会下设发展与战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。各专门委员会在报告期内的履职情况如下：

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2016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2016年度报告和摘要。2016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”。

2017年4月，公司拟续聘任立信会计师事务所为公司2017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2016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2017年度报告公告日，审计委员会对公司2017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。

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2016年度董事和高级管理人员薪酬及实施2017年限制性股票激励计划等事项进行了讨论与审议。

## 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。

2017年，公司实施限制性股票激励计划，结合前期实施的员工持股计划，公司已形成全面、立体、长效的激励机制，通过各种激励措施的落地，不断增加员工凝聚力，激发团队创造力。

## 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	2018年04月21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2017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	100.00%

财务报表营业收入的比例		
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>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。</p>	<p>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。</p>
定量标准	<p>一般缺陷：资产总额潜在错报&lt;资产总额×0.5%；重要缺陷：资产总额×0.5%≤资产总额潜在错报&lt;资产总额×1%；重大缺陷：资产总额潜在错报≥资产总额×1%</p>	<p>一般缺陷：损失&lt;资产总额×0.5%；重要缺陷：资产总额的×0.5%≤损失&lt;资产总额×1%；重大缺陷：损失≥资产总额×1%</p>
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，皇庭国际于 2017 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	2018 年 04 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
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

## 第十节 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

## 第十一节 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	2018 年 04 月 19 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[2018]第 ZI10231 号
注册会计师姓名	陈延柏、王熙

审计报告正文

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 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 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 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 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
<p><b>（一）收入确认</b></p> <p>2017 年度，皇庭国际营业收入 702,271,639.39 元，主要来源于物业租赁收入、贷款利息收入和物业管理收入。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。</p> <p>关于收入确认会计政策详见附注三、（二十七）；关于收入分类及本期发生额披露详见附注十五、（二）。</p>	<p>与评价收入确认相关的审计程序主要包括以下程序：</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p>

	<p>(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;</p> <p>(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。</p>
<p><b>(二) 投资性房地产公允价值的估值</b></p>	
<p>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 2017 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 8,576,329,738.00 元, 占资产总额的 60.53 %。2017 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 96,620,480.38 元, 占本期利润总额的 34.85%。</p> <p>皇庭国际的投资性房地产主要包括购物广场、办公楼及停车场等。投资性房地产 2017 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。</p> <p>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。</p> <p>关于投资性房地产的会计政策详见附注三、(十六); 关于投资性房地产的披露详见附注五、(十四)。</p>	<p>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:</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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。</p>

**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 2017 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, 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、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(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。

**立信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：陈延柏**  
**（项目合伙人）**

**中国注册会计师：王熙**

**中国·上海**

**二〇一八年四月十九日**

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	741,229,308.71	761,395,029.17
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	4,057,568.75	
应收账款	52,707,137.13	41,529,996.04
贷款	2,069,100,000.00	1,158,900,000.00
预付款项	4,424,585.89	400,272.90
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	11,168,385.63	10,274,111.05
应收股利		
其他应收款	89,261,543.57	38,048,018.01
买入返售金融资产		
存货	22,761,072.88	17,065,100.31
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	578,432,816.76	
其他流动资产	51,497,986.24	30,129,169.69
流动资产合计	3,624,640,405.56	2,057,741,697.17
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	507,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	333,526,666.52	
长期股权投资	816,378,252.98	678,107,011.14
投资性房地产	8,576,329,738.00	7,658,102,996.00
固定资产	54,397,585.87	54,683,309.12
在建工程	109,086,001.80	40,528,659.46
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,241,773.33	1,711,512.06
开发支出		
商誉	35,662,631.00	
长期待摊费用	59,439,594.80	43,056,212.92
递延所得税资产	19,055,034.35	16,963,397.72
其他非流动资产	30,922,000.00	146,544,000.00
非流动资产合计	10,545,039,278.65	8,649,697,098.42
资产总计	14,169,679,684.21	10,707,438,795.59
流动负债：		
短期借款	769,777,234.00	80,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	107,879,632.34	91,559,791.84
预收款项	47,604,025.74	14,511,595.54
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	27,889,697.61	18,208,987.01
应交税费	64,818,483.99	62,321,537.86
应付利息	14,382,034.24	7,246,044.97
应付股利		
其他应付款	390,652,589.64	259,418,763.35
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	645,040,000.00	20,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,068,043,697.56	553,266,720.57
非流动负债：		
长期借款	4,736,320,000.00	3,155,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	98,000,000.00	

长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	23,175,731.14	49,860,980.78
递延收益	34,056,052.22	
递延所得税负债	1,423,338,046.45	1,399,182,926.35
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,314,889,829.81	4,604,043,907.13
负债合计	8,382,933,527.37	5,157,310,627.70
所有者权益：		
股本	1,175,345,368.00	1,147,784,868.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,940,435,626.83	1,846,255,232.55
减：库存股	162,331,345.00	
其他综合收益	-9,918.07	-10,272.07
专项储备		
盈余公积	132,217,794.62	125,929,834.48
一般风险准备		
未分配利润	2,215,046,282.07	2,046,429,100.33
归属于母公司所有者权益合计	5,300,703,808.45	5,166,388,763.29
少数股东权益	486,042,348.39	383,739,404.60
所有者权益合计	5,786,746,156.84	5,550,128,167.89
负债和所有者权益总计	14,169,679,684.21	10,707,438,795.59

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	215,515,827.34	27,937,065.25
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	3,842,307.08	
预付款项	14,400.00	
应收利息		
应收股利	58,452,821.48	
其他应收款	3,836,591,023.85	2,068,982,897.63
存货	31,266.84	45,987.37

持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,114,447,646.59	2,096,965,950.25
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,000,000.00	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,529,745,653.79	1,306,401,638.03
投资性房地产	12,137,238.00	10,451,096.00
固定资产	4,942,610.50	5,298,501.26
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	300,100.25	192,366.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	186,857.14	
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	1,564,866,687.46	1,338,897,829.96
资产总计	5,679,314,334.05	3,435,863,780.21
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	
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	14,887,491.42	
预收款项	11,343,919.89	
应付职工薪酬	4,698,116.82	4,631,811.30
应交税费	13,546,064.28	12,016,345.28
应付利息	3,766,455.99	292,092.01
应付股利		
其他应付款	247,114,719.23	1,638,497.03
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	92,200,000.00	20,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	687,556,767.63	38,578,745.62
非流动负债：		
长期借款	1,504,000,000.00	155,000,000.00

应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,070,178.39	2,648,642.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,507,070,178.39	157,648,642.89
负债合计	2,194,626,946.02	196,227,388.51
所有者权益：		
股本	1,175,345,368.00	1,147,784,868.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,311,952,737.19	2,177,315,618.39
减：库存股	162,331,345.00	
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	103,128,986.53	96,841,026.39
未分配利润	56,591,641.31	-182,305,121.08
所有者权益合计	3,484,687,388.03	3,239,636,391.70
负债和所有者权益总计	5,679,314,334.05	3,435,863,780.21

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	702,271,639.39	325,839,869.42
其中：营业收入	702,271,639.39	325,839,869.42
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	638,552,711.56	291,497,934.51
其中：营业成本	231,197,953.22	97,997,026.28
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	25,958,642.42	6,498,815.47
销售费用	20,691,421.94	9,650,810.78
管理费用	90,286,239.44	64,110,400.34
财务费用	245,460,440.63	110,723,553.48
资产减值损失	24,958,013.91	2,517,328.16
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	96,620,480.38	2,002,456.00
投资收益（损失以“—”号填列）	109,614,425.94	63,202,737.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	82,087,281.18	61,958,587.63
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-15,879.03	-44,785.91
其他收益	8,568,069.97	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	278,506,025.09	99,502,342.18
加：营业外收入	2,233,176.73	10,077,758.22
减：营业外支出	3,511,285.63	221,580.41
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	277,227,916.19	109,358,519.99
减：所得税费用	67,173,352.10	-4,979,105.05
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	210,054,564.09	114,337,625.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	210,054,564.09	114,337,625.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	177,823,722.36	111,546,549.42
少数股东损益	32,230,841.73	2,791,075.62
六、其他综合收益的税后净额	354.00	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	354.00	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	354.00	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		

3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	354.00	
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	210,054,918.09	114,337,625.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	177,824,076.36	111,546,549.42
归属于少数股东的综合收益总额	32,230,841.73	2,791,075.62
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.15	0.10
（二）稀释每股收益	0.15	0.10

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-683,916.82 元，上期被合并方实现的净利润为：-2,068,941.49 元。

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	44,850,448.34	52,300.00
减：营业成本	28,616,608.05	0.00
税金及附加	1,216,936.70	31,293.40
销售费用		
管理费用	20,608,639.85	20,153,802.11
财务费用	15,224,796.68	2,988,099.55
资产减值损失	-204,165,096.43	13,911,080.29
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	1,686,142.00	2,002,456.00
投资收益（损失以“—”号填列）	60,581,219.04	3,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-83,350.68	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	245,615,924.53	-35,026,519.35
加：营业外收入	0.15	6,683,768.33
减：营业外支出	9,666.65	43,890.15
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	245,606,258.03	-28,386,641.17
减：所得税费用	421,535.50	-16,549,940.90

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	245,184,722.53	-11,836,700.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	245,184,722.53	-11,836,700.27
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	245,184,722.53	-11,836,700.27
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.21	-0.01
（二）稀释每股收益	0.21	-0.01

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	712,471,129.48	345,615,623.11
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额	860,000,000.00	
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	215,933,492.31	43,890,111.12
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	80,137,858.93	81,279,020.81
经营活动现金流入小计	1,868,542,480.72	470,784,755.04
购买商品、接受劳务支付的现金	212,591,591.35	57,870,703.94
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金	75,737,948.29	690,885.08
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	118,739,382.74	74,306,268.28
支付的各项税费	101,241,383.27	37,831,333.44
金融业务拆入资金的净减少额		69,414,706.22
金融业务发放贷款的净增加额	924,200,000.00	75,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	99,948,735.24	120,704,538.12
经营活动现金流出小计	1,532,459,040.89	435,818,435.08
经营活动产生的现金流量净额	336,083,439.83	34,966,319.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	845,414,154.76	623,825,971.12
取得投资收益收到的现金	69,541,859.85	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	300.00	34,493.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	68.96	
投资活动现金流入小计	914,956,383.57	623,860,464.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	754,715,038.29	122,093,113.53
投资支付的现金	1,309,604,176.69	1,425,442,999.38
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	262,433,321.78	299,539,341.36
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,326,752,536.76	1,847,075,454.27
投资活动产生的现金流量净额	-1,411,796,153.19	-1,223,214,990.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	164,331,345.00	10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,000,000.00	

取得借款收到的现金	1,150,000,000.00	3,260,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,918,955.76	
筹资活动现金流入小计	1,317,250,300.76	3,270,000,000.00
偿还债务支付的现金	28,800,000.00	1,237,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	339,750,605.83	163,301,777.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	89,905,223.89	
支付其他与筹资活动有关的现金	133,726.20	30,183,005.97
筹资活动现金流出小计	368,684,332.03	1,430,484,783.60
筹资活动产生的现金流量净额	948,565,968.73	1,839,515,216.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-37,340.80	
五、现金及现金等价物净增加额	-127,184,085.43	651,266,546.21
加：期初现金及现金等价物余额	757,005,293.77	105,738,747.56
六、期末现金及现金等价物余额	629,821,208.34	757,005,293.77

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	54,477,524.14	12,781.24
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	31,453,638.59	177,874,052.83
经营活动现金流入小计	85,931,162.73	177,886,834.07
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	14,892,900.83	11,425,595.67
支付的各项税费	2,026,809.50	51,486.80
支付其他与经营活动有关的现金	1,507,857,488.82	15,215,566.03
经营活动现金流出小计	1,524,777,199.15	26,692,648.50
经营活动产生的现金流量净额	-1,438,846,036.42	151,194,185.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	307,989.04	
取得投资收益收到的现金	1,903,759.20	3,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	300.00	1,645.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,600,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,212,048.24	5,604,645.50

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	305,728.85	167,208.25
投资支付的现金	199,764,313.01	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		350,000,001.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	200,070,041.86	350,167,209.25
投资活动产生的现金流量净额	-197,857,993.62	-344,562,563.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	162,331,345.00	
取得借款收到的现金	1,750,000,000.00	180,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,912,331,345.00	180,000,000.00
偿还债务支付的现金	28,800,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,114,223.31	3,554,418.40
支付其他与筹资活动有关的现金	133,726.20	
筹资活动现金流出小计	88,047,949.51	8,554,418.40
筹资活动产生的现金流量净额	1,824,283,395.49	171,445,581.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-603.36	
五、现金及现金等价物净增加额	187,578,762.09	-21,922,796.58
加：期初现金及现金等价物余额	27,937,065.25	49,859,861.83
六、期末现金及现金等价物余额	215,515,827.34	27,937,065.25

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,147,784.86 8.00				1,846,255,232.55		-10,272.07		125,929,834.48		2,046,429,100.33	383,739,404.60	5,550,128,167.89	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					-59,000,000.00								-59,000,000.00	

其他												
二、本年期初余额	1,147,784,868.00			1,787,255,232.55		-10,272.07		125,929,834.48		2,046,429,100.33	383,739,404.60	5,491,128,167.89
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	27,560,500.00			153,180,394.28	162,331,345.00	354.00		6,287,960.14		168,617,181.74	102,302,943.79	295,617,988.95
（一）综合收益总额						354.00				177,823,722.36	32,230,841.73	210,054,918.09
（二）所有者投入和减少资本	27,560,500.00			134,637,118.80	162,331,345.00						70,072,102.06	69,938,375.86
1. 股东投入的普通股	27,560,500.00			134,637,118.80	162,331,345.00						70,072,102.06	69,938,375.86
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								6,287,960.14		-6,287,960.14		
1. 提取盈余公积								6,287,960.14		-6,287,960.14		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他				18,543,275.48						-2,918,580.48		15,624,695.00
四、本期期末余额	1,175,345,368.00			1,940,435,626.83	162,331,345.00	-9,918.07		132,217,794.62		2,215,046,282.07	486,042,348.39	5,786,746,156.84

上期金额

单位：元

项目	上期											
----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	573,892,434.00				2,349,020,380.54		-10,272.07		125,929,834.48		1,950,876,075.08		4,999,708,452.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					59,000,000.00						-15,993,524.17	998,765.44	44,005,241.27
其他													
二、本年期初余额	573,892,434.00				2,408,020,380.54		-10,272.07		125,929,834.48		1,934,882,550.91	998,765.44	5,043,713,693.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	573,892,434.00				-561,765,147.99						111,546,549.42	382,740,639.16	506,414,474.59
（一）综合收益总额											111,546,549.42	2,791,075.62	114,337,625.04
（二）所有者投入和减少资本					12,127,286.01							379,949,563.54	392,076,849.55
1. 股东投入的普通股												373,500,000.00	373,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					12,127,286.01							6,449,563.54	18,576,849.55
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转	573,892,434.00				-573,892,434.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	573,892,434.00				-573,892,434.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													

4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,147,784,868.00				1,846,255,232.55		-10,272,070		125,929,834.48		2,046,429,100.33	383,739,404.60	5,550,128,167.89

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,147,784,868.00				2,177,315,618.39				96,841,026.39	-182,305,121.08	3,239,636,391.70
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,147,784,868.00				2,177,315,618.39				96,841,026.39	-182,305,121.08	3,239,636,391.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	27,560,500.00				134,637,118.80	162,331,345.00			6,287,960.14	238,896,762.39	245,050,996.33
（一）综合收益总额										245,184,722.53	245,184,722.53
（二）所有者投入和减少资本	27,560,500.00				134,637,118.80	162,331,345.00					-133,726.20
1. 股东投入的普通股	27,560,500.00				134,637,118.80	162,331,345.00					-133,726.20
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									6,287,960.14	-6,287,960.14	
1. 提取盈余公积									6,287,960.14	-6,287,960.14	
2. 对所有者（或											

股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	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

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	573,892,434.00				2,746,080,351.03				96,841,026.39	-170,468,420.81	3,246,345,390.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	573,892,434.00				2,746,080,351.03				96,841,026.39	-170,468,420.81	3,246,345,390.61
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	573,892,434.00				-568,764,732.64					-11,836,700.27	-6,708,998.91
(一) 综合收益总额										-11,836,700.27	-11,836,700.27
(二) 所有者投入和减少资本					5,127,701.36						5,127,701.36
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					5,127,701.36						5,127,701.36

(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	573,892,434.00				-573,892,434.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	573,892,434.00				-573,892,434.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,147,784,868.00				2,177,315,618.39				96,841,026.39	-182,305,121.08	3,239,636,391.70

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：林青辉

**深圳市皇庭国际企业股份有限公司**  
**二〇一七年度财务报表附注**  
 （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，定向发行股份 41,701,800 股；1994 年经深圳市证券管理办公室批准，本公司按 10: 10 比例送股，共送红股 41,701,800 股；1995 年经深圳市人民政府深府办函[1995]48 号文批准，本公司发行 B 股 50,000,000 股，并申请在深圳证券交易所上市交易；1996 年经中国证券监督管理委员会证监发审字【1996】99 号文件批准，公开发行 A 股 20,000,000 股，并申请在深圳证券交易所上市交易。1997 年 5 月经股东大会决议和深圳市证券管理办公室深证办复【1997】38 号文件批准，本公司按 10: 1 比例送红股和按 10: 1 比例资本公积金转增股本，合计 30,680,720 股；1998 年 5 月经股东大会决议和深圳市证券管理办公室深证办复【1998】45 号文件批准，本公司按 10: 2 比例资本公积金转增股本 36,816,864 股；至此，本公司股本增至 220,901,184 股。

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

2015 年 7 月 1 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市国际企业有限公司非公开发行股票批复》证监许可【2015】1479 号文核准，本公司非公开发行股票 308,811,014 股，增发完成后，本公司总股本变更为 573,892,434 股。上述新增注册资本情况业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字【2015】第 310693 号验资报告验证。

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

2016 年 7 月 8 日，根据 2015 年度股东大会决议，本公司以 2015 年 12 月 31 日公司总股本 573,892,434 股为基数，向全体股东以资本公积金转增股本，转增比例为每 10 股转增 10 股，总计转增 573,892,434 股。转增完成后，本公司股本变更为 1,147,784,868 股。

2017 年 7 月 25 日，根据 2016 年度股东大会决议，本公司向激励对象授予限制性股票，首次授予 27,560,500 股。首次授予完成后，本公司股本变更为 1,175,345,368.00 股。

法定代表人：郑康豪；统一社会信用代码：914403001921790834。

截止 2017 年 12 月 31 日，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：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03

单元，总部地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元。

经营范围：从事零售商业，经营各类综合及专门零售店、连锁商业、购物中心及电子商务；从事房地产业，进行房地产投资、规划设计、装修、运营管理、物业管理及房地产营销；从事林业及林业服务业，进行林业科技研究、苗木培育、林木种植、木材采运及林产品采集，进行木材加工及人造板、木制品制造；从事租赁、商务服务业、住宿、餐饮业、居民服务业、仓储业、教育业、娱乐业等。进出口业务按深贸管审字第 012 号外贸企业审定证书办理（凡属专营商品按规定办）

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 2018 年 4 月 19 日批准报出。

## (二) 合并财务报表范围

截止 2017 年 12 月 31 日，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	深圳国商物业管理有限公司（简称“国商物业”）
3	深圳市皇庭商业运营有限公司（简称“皇庭商业运营”）
4	深圳市皇庭广场百货有限公司（简称“皇庭广场百货”）
5	深圳皇庭王府井购物中心管理有限公司（简称“皇庭王府井”）
6	皇庭保险经纪有限公司（简称“皇庭保险经纪”）
7	皇庭国际投资有限公司（简称“皇庭国际投资”）
8	深圳市皇庭融发发展有限公司（简称“融发发展”）
9	皇庭金融有限公司（简称“皇庭金融”）
10	POWERLAND HOLDINGS LIMITED（简称“PHL”）
11	深圳市皇庭不动产管理有限公司（简称“皇庭不动产”）
12	深圳市皇庭教育发展有限公司（简称“皇庭教育”）
13	深圳市皇庭在线信息科技有限公司（简称“皇庭在线”）
14	深圳市深国商管理咨询有限公司（简称“深国商管理咨询”）
15	深圳市皇庭资产管理有限公司（简称“皇庭资产管理”）
16	深圳市皇庭基金管理有限公司（简称“皇庭基金”）
17	深圳市皇金贷金融服务有限公司（简称“皇金贷金融”）
18	重庆皇庭不动产管理有限公司（简称“重庆不动产”）
19	深圳市皇庭国睿一号投资合伙企业（简称“国睿一号”）

20	深圳市同心小额再贷款有限公司（简称“同心再贷”）
21	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”）
22	成都市皇庭商业有限公司（简称“成都皇庭商业”）
23	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”）
24	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”）
25	深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司（简称“皇庭礼尚公寓”）
26	成都泰阳物业服务有限公司（简称“成都泰阳物业”）
27	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”）
28	深圳市皇庭房产建设管理有限公司（简称“深圳房产建设”）
29	柳州市皇庭房地产开发有限公司（简称“柳州房建”）
30	长沙市皇庭房地产开发有限公司（简称“长沙房建”）
31	厦门市皇庭房产建设管理有限公司（简称“厦门房建”）
32	厦门圣果院商业管理有限公司（简称“厦门圣果院”）
33	瑞泽控股香港有限公司（简称“香港瑞泽”）
34	深圳市皇庭有为二号投资合伙企业（有限合伙）（简称“有为二号”）
35	深圳市皇庭有为三号投资合伙企业（有限合伙）（简称“有为三号”）
36	深圳市国鑫恒供应链管理有限公司（简称“国鑫恒供应链”）
37	瑞泽国际融资租赁有限公司（简称“瑞泽租赁”）
38	瑞泽壹号（天津）租赁有限公司（简称“瑞泽壹号”）
39	瑞泽众合（天津）融资租赁有限公司（简称“瑞泽众合融资租赁”）
40	瑞泽众合（北京）资产管理有限公司（简称“瑞泽众合资产管理”）
41	皇庭广场商业管理（深圳）有限公司（简称“皇庭广场商业”）
42	深圳市戴维斯商业管理有限公司（简称“深圳戴维斯”）

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

经复核后，计入当期损益。

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

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、 合并范围

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

### 2、 合并程序

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

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

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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

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

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

#### (2) 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可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当

前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

## 6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

### （1）可供出售金融资产的减值准备:

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

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）持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## （十一）应收款项坏账准备

### 1、 单项金额重大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各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、可以、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

## (十二) 贷款

**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。

### (十三) 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。

#### (十四) 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。

#### (十五) 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。

## (十六) 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。

## (十七) 固定资产

### 1、 固定资产确认条件

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

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

### 2、 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带来经济利益，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。

## (十八) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

## (十九) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化率、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。

## (二十) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为

基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

**2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：**

项目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	50	合同性权利
软件	5	合同性权利

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本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。

### (二十一) 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。

### (二十二) 商誉

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

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按

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

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

### (二十三) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本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

### (二十四) 职工薪酬

#### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

#### 2、 离职后福利的会计处理方法

##### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为

本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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、(二十五) 应付职工薪酬”。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## (二十五) 预计负债

### 1、 预计负债的确认标准

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

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

## 2、 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、(三十二) 预计负债”。

## (二十六) 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。

## (二十七) 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、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

公司主要为租赁收入，为出租资产收取租赁费，根据租赁合同约定，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

### 3、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 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。

## (二十八) 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。

## (二十九) 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

时，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。

### (三十) 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。

### (三十一) 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。

## (三十二) (三十二) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

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

## (三十三) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、 重要会计政策变更

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项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
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润本期金额 210,054,564.09 元；列示终止经营净利润本期金额 0.00。
(2) 收到财政贴息的政府补助，冲减财务费用，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本期营业外收入减少 500,000.00 元，重分类至财务费用。
(3) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本期营业外收入减少 8,568,069.97 元，重分类至其他收益。
(4) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入/营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	本期营业外支出减少 15,879.03 元，重分类至资产处置收益；上期营业外支出减少 52,840.66 元，营业外收入减少 8,054.75 元，重分类至资产处置收益。

除上述会计政策变更外，公司无其他重要会计政策变更。

## 2、重要会计估计变更

(1) 根据 2017 年 4 月 21 日召开的第八届董事会二〇一七年第六次会议审议通过的《关于修订〈资产减值准备计提管理办法〉的议案》，对纳入合并报表范围的各公司之间的往来款项划入不计提坏账准备的应收款项组合，不再采用账龄分析法计提坏账准备。

(2) 公司对会计估计变更适用时点的确定原则：会计估计变更仅影响变更当期的，其影响数应当在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数应当在变更当期和未来期间予以确认。

本公司执行上述会计估计对合并报表无影响，对母公司报表的影响如下：

单位：元

受影响的报表项目名称	金额
(1) 其他应收款	351,921,685.96
(2) 盈余公积	35,192,168.60
(3) 未分配利润	316,729,517.36
(4) 资产减值损失	-351,921,685.96
(5) 净利润	351,921,685.96

## 四、税项

### (一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额	17%、6%、5%、3%

税种	计税依据	税率
	部分为应交增值税	
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	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%、3%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
房产税	按房屋的计税余值的 70%计缴	1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
香港瑞泽*1	16.5%
PHL*1	16.5%
皇庭金融*1	16.5%
国鑫恒供应链*2	15%
皇金贷金融 *3	10%

\*1、香港地区公司所得税税率为 16.5%。

\*2、根据财税【2014】26 号文规定：设在横琴新区、平潭综合实验区和前海深港现代服务业合作区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税，本公司之子公司国鑫恒供应链符合相关规定，2017 年度适用所得税税率为 15%

\*3、根据财税[2017]43 号文《财政部税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》，自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 30 万元提高至 50 万元，对年应纳税所得额低于 50 万元（含 50 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司皇金贷金融符合小微企业的条件，2017 年度所得减按 50%计入应纳税所得额，适用 20%的所得税税率。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	111,507.05	241,690.01
银行存款	629,506,699.04	756,604,549.83
其他货币资金	111,611,102.62	4,548,789.33
合计	741,229,308.71	761,395,029.17
其中：存放在境外的款项总额	885,858.88	

其中受到限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
久悬户货币资金	4,997.62	
质押的定期存款	107,000,000.00	
按揭担保保证金	4,403,102.75	4,389,735.40
合计	111,408,100.37	4,389,735.40

(二) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票余额	4,271,125.00	
减: 商业承兑汇票坏账准备	213,556.25	
商业承兑汇票账面价值	4,057,568.75	

2、 期末公司不存在已质押的应收票据。

3、 期末公司不存在已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

4、 期末公司不存在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、 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						1,068,414.17	2.32	755,172.57	70.68	313,241.60
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	54,393,676.04	91.92	3,634,800.13	6.68	50,758,875.91	44,279,627.14	96.48	3,264,227.11	7.37	41,015,400.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	4,781,652.54	8.08	2,833,391.32	59.26	1,948,261.22	548,804.15	1.20	347,449.74	63.31	201,354.41
合计	59,175,328.58	100.00	6,468,191.45		52,707,137.13	45,896,845.46	100.00	4,366,849.42		41,529,996.04

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	52,203,827.67	2,610,191.38	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	1,129,184.96	112,918.50	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	175,262.54	26,289.38	15.00
3 至 4 年 (含 4 年)			
4 至 5 年 (含 5 年)			
5 年以上	885,400.87	885,400.87	100.00
合计	54,393,676.04	3,634,800.13	

2、 本期计提坏账准备金额 2,049,498.44 元,企业合并增加坏账准备金额 51,843.59 元。

3、 本期不存在实际核销的应收账款情况。

4、 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	10,990,079.00	18.57	549,503.95
第二名	3,358,797.75	5.68	167,939.89
第三名	2,890,000.00	4.88	144,500.00
第四名	2,434,577.45	4.11	121,728.87
第五名	2,000,000.00	3.38	100,000.00
合计	21,673,454.20	36.62	1,083,672.71

5、 本期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、 本期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## (四) 贷款

## 1、 贷款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						475,800,000.00	40.81			475,800,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,090,000,000.00	100.00	20,900,000.00	1.00	2,069,100,000.00	690,000,000.00	59.19	6,900,000.00	1.00	683,100,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,090,000,000.00	100.00	20,900,000.00		2,069,100,000.00	1,165,800,000.00	100.00	6,900,000.00		1,158,900,000.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的贷款：

组合名称	期末余额		
	贷款	减值准备	计提比例（%）
正常类贷款	2,090,000,000.00	20,900,000.00	1.00
合计	2,090,000,000.00	20,900,000.00	1.00

2、 本期计提贷款减值准备 14,000,000.00 元。

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	4,357,638.11	98.49	282,025.12	70.46
1 至 2 年（含 2 年）			90,375.00	22.58
2 至 3 年（含 3 年）	39,075.00	0.88		
3 年以上	27,872.78	0.63	27,872.78	6.96
合计	4,424,585.89	100.00	400,272.90	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	2,223,991.76	50.26
第二名	502,453.05	11.36
第三名	365,256.41	8.26
第四名	283,596.60	6.41
第五名	164,470.11	3.72
合计	3,539,767.93	80.01

(六) 应收利息

1、 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款	2,013,440.89	
贷款	9,154,944.74	10,274,111.05
合计	11,168,385.63	10,274,111.05

2、 期末无重要逾期利息。

## (七) 其他应收款

## 1、 其他应收款分类披露：

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,524,600.56	10.86	5,524,600.56	52.49	5,000,000.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	86,352,262.76	89.14	2,090,719.19	2.42	84,261,543.57	38,193,563.37	100.00	145,545.36	0.38	38,048,018.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	96,876,863.32	100.00	7,615,319.75		89,261,543.57	38,193,563.37	100.00	145,545.36		38,048,018.01

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	
河南信阳毛尖集团有限公司	9,524,600.56	4,524,600.56	47.50	预计无法收回，扣除保证金后全额计提
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
合计	10,524,600.56	5,524,600.56		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	39,561,640.37	1,978,082.01	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	87,285.26	8,728.53	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	32,724.36	4,908.65	15.00
3 至 4 年（含 4 年）	330,000.00	99,000.00	30.00
合计	40,011,649.99	2,090,719.19	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
押金	589,496.50		
员工备用金	55,465.70		
公交站代建工程款	26,611,020.57		
保证金	19,084,630.00		
合计	46,340,612.77		

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

2、 本期计提坏账准备金额 1,714,992.30 元，企业合并增加坏账准备 5,754,782.09。

3、 本期不存在实际核销的其他应收款情况。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	589,496.50	221,385.11
员工备用金	55,465.70	208,637.00

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
公交站代建工程款	26,611,020.57	26,427,622.34
保证金	19,084,630.00	9,184,630.00
往来及其他	50,536,250.55	2,151,288.92
合计	96,876,863.32	38,193,563.37

**5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	35,886,946.57	1 年以内	37.04	1,794,347.33
第二名	公交站代建工程款	26,611,020.57	0-5 年	27.47	
第三名	保证金	10,000,000.00	1-2 年	10.32	
第四名	融资租赁款	9,524,600.56	4-5 年	9.83	4,524,600.56
第五名	保证金	5,596,594.00	1-2 年	5.78	
合计		87,619,161.70		90.44	6,318,947.89

6、 本期不存在涉及政府补助的应收款项。

7、 本期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8、 本期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

**(八) 存货**

**1、 存货分类**

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料及易耗品	1,095,006.69		1,095,006.69	251,838.22		251,838.22
代建成本	21,666,066.19		21,666,066.19	16,813,262.09		16,813,262.09
开发产品				1,742,560.00	1,742,560.00	
合计	22,761,072.88		22,761,072.88	18,807,660.31	1,742,560.00	17,065,100.31

**2、 存货跌价准备**

项目	期初余额	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	1,742,560.00				1,742,560.00	

合计	1,742,560.00			1,742,560.00
----	--------------	--	--	--------------

本期减少系转入固定资产。

(九) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	578,432,816.76	
合计	578,432,816.76	

一年内到期的长期应收款明细：

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款原值	613,903,772.20	
减：未实现融资收益	35,470,955.44	
坏账准备-融资租赁款		
融资租赁款净额	578,432,816.76	

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	44,013,939.61	2,679,169.69
理财产品		27,450,000.00
预交税金	7,484,046.63	
合计	51,497,986.24	30,129,169.69

## (十一) 可供出售金融资产

## 1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	501,000,000.00		501,000,000.00			
可供出售权益工具	6,000,000.00		6,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
其中：按公允价值计量						
按成本计量	6,000,000.00		6,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	507,000,000.00		507,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00

## 2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
双创普惠投资控股（江苏）有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00							
江苏双创科技小额贷款有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					7.69	
宁波梅山保税港区金悦弘达股权投资合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00					3.33	
合计	10,000,000.00	1,000,000.00	5,000,000.00	6,000,000.00						

(十二) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款原值	358,155,310.14	
减：未实现融资收益	24,628,643.62	
坏账准备-融资租赁款		
融资租赁款净额	333,526,666.52	

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。

## (十三) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	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			
<b>1. 联营企业</b>										
华茂翔龙(深圳)实业有限公司(以下简称“华贸翔龙”)	8,649,149.74			-843,457.77				7,805,691.97		
清研厚德(北京)科技有限公司(以下简称“清研厚德”)		1,361,736.69		20,579.52				1,382,316.21		
欧森营地(厦门)教育科技有限公司(以下简称“欧森营地”)		6,000,000.00		-367,897.53				5,632,102.47		
深圳市奥林广告有限公司(以下简称“奥林广告”)		21,000,000.00		1,048,258.83				22,048,258.83		
北京微保科技有限责任公司(以下简称“北京微保”)	11,571,757.44			-673,923.05				10,897,834.39		
小计	20,220,907.18	28,361,736.69		-816,440.00				47,766,203.87		
<b>2. 合营企业</b>										
深圳市同心投资基金股份有限公司(以下简称“同心基金”)	657,886,103.96	96,811,903.82		82,987,071.86			69,499,679.85	768,185,399.79		
浙江绿城皇庭商业管理有限公司(以下简称“浙江绿城”)		510,000.00		-83,350.68				426,649.32		
小计	657,886,103.96	97,321,903.82		82,903,721.18			69,499,679.85	768,612,049.11		
合计	678,107,011.14	125,683,640.51		82,087,281.18			69,499,679.85	816,378,252.98		

(十四) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 期初余额	7,658,102,996.00	7,658,102,996.00
2. 本期变动	918,226,742.00	918,226,742.00
加：外购	821,606,261.62	821,606,261.62
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	96,620,480.38	96,620,480.38
3. 期末余额	8,576,329,738.00	8,576,329,738.00

## 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	7,769,293,300.00	1.59
中泰松园南九巷 804#*2	4,204,950.00		286,110.00	4,491,060.00	4,491,060.00	6.80
广州解放北路大北新街招待所 22 号*3	2,632,896.00		1,400,032.00	4,032,928.00	4,032,928.00	53.17
中泰松园南九巷 102#*4	3,613,250.00			3,613,250.00	3,441,900.00	-4.74
成都环球时代中心*5		821,606,261.62	94,934,338.38	916,540,600.00	916,540,600.00	11.55
合计	7,658,102,996.00	821,606,261.62	96,620,480.38	8,576,329,738.00	8,697,799,788.00	

\*1 根据银信资产评估有限公司出具银信财报字[2018]沪第 029 号《评估报告》显示皇庭国商购物广场基于 2017 年 12 月 31 日的评估公允价值为 7,769,293,300.00 元，其变动幅度小于 5%，根据公司的会计政策，2017 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评估有限公司出具深东昊（估）字[2018]第 02005 号《评估报告》显示中泰松园南九巷 804#基于 2017 年 12 月 31 日的评估公允价值为 4,491,060.00 元，其变动幅度大于 5%。2017 年该项投资性房地产期末公允价值调整并计入本期损益的金额为 286,110.00 元。

\*3 根据深圳市东昊房地产土地评估有限公司出具深东昊（估）字[2018]第 02005 号《评估报告》显示广州解放北路大北新街招待所 22 号基于 2017 年 12 月 31 日的评估公允价值为 4,032,928.00 元，其变动幅度大于 5%。2017 年该项投资性房地产期末公允价值调整并计入本期损益的金额为 1,400,032.00 元。

\*4 根据深圳市东昊房地产土地评估有限公司出具深东昊（估）字[2018]第 02005 号《评估报告》显示中泰松园南九巷 102#基于 2017 年 12 月 31 日的评估公允价值为 3,441,900.00 元，其变动幅度小于 5%，根据公司的会计政策，2017 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[2018]沪第 030 号《评估报告》显示成都环球时代中心基于 2017 年 12 月 31 日的评估公允价值为 916,540,600.00 元，其变动幅度大于 5%。2017 年该项投资性房地产期末公允价值调整并计入本期损益的金额为 94,934,338.38 元。

## 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	

## (十五) 固定资产

## 1、固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 期初余额	89,204,386.27	7,079,965.52	8,210,341.39	104,494,693.18
(2) 本期增加金额	1,742,560.00	2,117,199.99	2,091,035.51	5,950,795.50
—购置		2,111,581.99	1,669,358.51	3,780,940.50
—企业合并增加		5,618.00	421,677.00	427,295.00
—存货转入	1,742,560.00			1,742,560.00
(3) 本期减少金额		13,688.00	305,502.17	319,190.17
—处置或报废		13,688.00	305,502.17	319,190.17
(4) 期末余额	90,946,946.27	9,183,477.51	9,995,874.73	110,126,298.51
2. 累计折旧				
(1) 期初余额	39,804,863.48	5,397,768.14	4,608,752.44	49,811,384.06
(2) 本期增加金额	2,629,850.40	393,752.95	1,423,721.09	4,447,324.44
—计提	2,629,850.40	391,777.00	1,256,945.90	4,278,573.30
—企业合并增加		1,975.95	166,775.19	168,751.14
(3) 本期减少金额		8,471.50	264,084.36	272,555.86
—处置或报废		8,471.50	264,084.36	272,555.86
(4) 期末余额	42,434,713.88	5,783,049.59	5,768,389.17	53,986,152.64
3. 减值准备				
(1) 期初余额				
(2) 本期增加金额	1,742,560.00			1,742,560.00
—计提				
—存货转入	1,742,560.00			1,742,560.00
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(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	46,769,672.39	3,400,427.92	4,227,485.56	54,397,585.87

项目	房屋建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
(2) 期初账面价值	49,399,522.79	1,682,197.38	3,601,588.95	54,683,309.12

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

5、 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	430,704.52	尚在办理中，房产为公司实际使用

(十六) 在建工程

1、 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
皇庭广场商铺改造	8,153,702.11		8,153,702.11	1,170,170.00		1,170,170.00
白马山项目	54,137,392.14		54,137,392.14	39,358,489.46		39,358,489.46
圣果院项目	45,658,038.61		45,658,038.61			
青青世界项目	1,136,868.94		1,136,868.94			
合计	109,086,001.80		109,086,001.80	40,528,659.46		40,528,659.46

**2、 重要的在建工程项目本期变动情况**

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入长期待摊费用金额	本期其他减少金额	期末余额	资金来源
皇庭广场商铺改造		1,170,170.00	9,462,550.52	2,479,018.41		8,153,702.11	自有资金
白马山项目		39,358,489.46	14,778,902.68			54,137,392.14	自有资金
圣果院项目			45,658,038.61			45,658,038.61	自有资金
合计		40,528,659.46	69,899,491.81	2,479,018.41		107,949,132.86	

(十七) 无形资产

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 期初余额	3,731,980.16	3,731,980.16
(2) 本期增加金额	2,368,309.61	2,368,309.61
—购置	2,295,635.37	2,295,635.37
—企业合并增加	72,674.24	72,674.24
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	6,100,289.77	6,100,289.77
2. 累计摊销		
(1) 期初余额	2,020,468.10	2,020,468.10
(2) 本期增加金额	838,048.34	838,048.34
—计提	811,281.20	811,281.20
—企业合并增加	26,767.14	26,767.14
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	2,858,516.44	2,858,516.44
3. 减值准备		
(1) 期初余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	3,241,773.33	3,241,773.33
(2) 期初账面价值	1,711,512.06	1,711,512.06

## (十八) 商誉

## 1、 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
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
合计		42,642,597.92				42,642,597.92

## 2、 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
瑞泽租赁		6,979,966.92				6,979,966.92
合计		6,979,966.92				6,979,966.92

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，经测试厦门圣果院和成都泰阳物业商誉未发生减值；根据银信资产评估有限公司出具银信财报字[2018]沪第 174 号《评估报告》，瑞泽租赁商誉减值 6,979,966.92 元。

**(十九) 长期待摊费用**

项目	期初余额	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	40,951,995.04	14,578,780.92	12,486,387.72		43,044,388.24
平安财险	1,105,000.00		260,000.00		845,000.00
停车场改造	364,800.00		91,200.00		273,600.00
融资租赁业务手续费		17,621,409.32	3,086,748.64		14,534,660.68
其他	634,417.88	349,400.00	241,872.00		741,945.88
合计	43,056,212.92	32,549,590.24	16,166,208.36		59,439,594.80

**(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债**

**1、 未经抵销的递延所得税资产**

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	10,088,648.74	2,500,806.57	1,199,052.93	299,763.23
可抵扣亏损	66,216,911.12	16,554,227.78	66,654,537.95	16,663,634.49
合计	76,305,559.86	19,055,034.35	67,853,590.88	16,963,397.72

**2、 未经抵销的递延所得税负债**

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与税法差异	5,693,352,185.78	1,423,338,046.45	5,596,731,705.40	1,399,182,926.35
合计	5,693,352,185.78	1,423,338,046.45	5,596,731,705.40	1,399,182,926.35

**3、 未确认递延所得税资产明细**

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	12,930,945.63	5,055,901.85
可抵扣亏损	782,724,434.38	721,792,737.95
合计	795,655,380.01	726,848,639.80

**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	期初余额	备注
2017 年		44,303,518.11	
2018 年	128,802,604.97	128,484,580.02	

年份	期末余额	期初余额	备注
2019 年	406,183,708.83	406,183,708.83	
2020 年	137,363,240.03	136,990,151.50	
2021 年	6,982,208.50	5,830,779.49	
2022 年	103,392,672.05		
合计	782,724,434.38	721,792,737.95	

**(二十一) 其他非流动资产**

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产款项	922,000.00	100,144,000.00
预付股权款		16,400,000.00
信托业保障基金*	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	30,922,000.00	146,544,000.00

\*2016 年融发投资与中信信托签订《信托贷款合同》，贷款总额为 30 亿元，并按贷款金额的 1% 认购 3,000 万元信托业保障基金。

**(二十二) 短期借款****1、 短期借款分类**

项目	期末余额	期初余额
保证借款*1	350,000,000.00	80,000,000.00
质押借款*2	119,777,234.00	
质押、保证借款*3	300,000,000.00	
合计	769,777,234.00	80,000,000.00

短期借款分类的说明：

\*1 (1) 2017 年 7 月 27 日，本公司向建设银行华侨城支行借款人民币 5,000 万元，郑康豪提供保证担保。

(2) 2017 年 10 月 25 日至 2017 年 12 月 27 日，本公司向九江银行广州海珠支行借款人民币 20,000 万元，深圳市皇庭集团有限公司(以下简称“皇庭集团”)、郑康豪提供保证担保。

(3) 2017 年 10 月 20 日，本公司向中信银行沙河支行借款人民币 5,000 万元，皇庭集团、郑康豪提供保证担保。

(4) 2017 年 8 月 15 日，本公司之子公司同心再贷向北京银行深圳分行借款

人民币 5,000 万元，同心基金、深圳市皇庭投资管理有限公司（以下简称“皇庭投资”）、郑康豪提供保证担保。

\*2（1）2017 年 10 月 23 日，本公司之子公司同心再贷在深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司发行“深圳市同心小额再贷款有限公司 2017 年第 001 期定向融资工具”进行融资，融入资金 2,000 万元。同心再贷以其 3,000 万元的贷款债权提供质押担保，同时本公司提供连带责任担保。

（2）2017 年 3 月 30 日，瑞泽控股向澳门国际银行股份有限公司借款 1,527 万美元，瑞泽租赁以 10,7000 万元定期存单提供质押担保。截至 2017 年 12 月 31 日，借款余额 1,527 万美元，折合人民币 99,777,234.00 元。

\*3 2017 年 10 月 27 日，本公司之子公司同心再贷将其持有 30,000 万元贷款的债权收益权转让给中江国际信托股份有限公司（以下简称“中江信托”）转让价款为 30,000 万元，根据协议同心再贷应在 2018 年 7 月 25 日回购该债权收益权。同心基金提供连带责任担保，本公司出具差额补足承诺函，同时以同心再贷对深圳市粤商小额贷款有限公司（以下简称“粤商小贷”）30,000 万元的贷款债权以及同心基金对深圳市汉昊天成一实业有限公司（以下简称“汉昊天成一”）17,000 万元应收账款提供质押担保。

2、 本期不存在已逾期未偿还的短期借款。

(二十三) 应付账款

1、 应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
工程款及代建公交站款	75,859,718.07	80,008,825.71
广告款	4,289,589.24	4,546,491.52
租赁款	18,804,845.94	
物业服务款及其他	8,925,479.09	7,004,474.61
	107,879,632.34	91,559,791.84

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	28,380,000.00	代建公交站，尚未办理完竣工验收
汕头市建安实业（集团）有限公司	5,774,957.42	工程尚未验收结算
合计	34,154,957.42	

(二十四) 预收款项

**1、 预收款项列示**

项目	期末余额	期初余额
租金	40,917,142.00	11,684,384.84
物业费	5,141,112.87	2,373,850.93
推广费及其他	1,545,770.87	453,359.77
合计	47,604,025.74	14,511,595.54

2、 本期不存在账龄超过一年的重要预收款项。

**(二十五) 应付职工薪酬**

**1、 应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	18,200,858.22	118,753,105.90	109,086,079.35	27,867,884.77
离职后福利-设定提存计划	8,128.79	8,942,677.83	8,928,993.78	21,812.84
辞退福利		1,196,044.07	1,196,044.07	
合计	18,208,987.01	128,891,827.80	119,211,117.20	27,889,697.61

**2、 短期薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	17,095,358.50	106,361,014.77	96,555,614.95	26,900,758.32
(2) 职工福利费	18,500.00	5,539,138.78	5,548,638.78	9,000.00
(3) 社会保险费	2,899.86	3,305,660.11	3,298,417.58	10,142.39
(4) 住房公积金	5,004.00	3,393,594.77	3,398,598.77	
(5) 工会经费和职工教育经费	1,079,095.86	153,697.47	284,809.27	947,984.06
合计	18,200,858.22	118,753,105.90	109,086,079.35	27,867,884.77

**3、 设定提存计划列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	6,721.98	8,795,032.32	8,780,720.49	21,033.81
失业保险费	1,406.81	147,645.51	148,273.29	779.03
合计	8,128.79	8,942,677.83	8,928,993.78	21,812.84

**(二十六) 应交税费**

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	14,342,805.56	18,269,356.22
企业所得税	40,692,081.88	39,952,023.61
个人所得税	2,437,101.88	1,793,958.03
城市维护建设税	757,399.82	787,613.42
房产税	4,724,368.71	118,856.99
土地增值税	45,991.56	
教育费附加	616,257.57	646,481.08
土地使用税		323,785.95
印花税及其他	1,202,477.01	429,462.56
合计	64,818,483.99	62,321,537.86

(二十七) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	2,313,477.99	253,952.97
长期借款应付利息	12,068,556.25	6,992,092.00
合计	14,382,034.24	7,246,044.97

(二十八) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	8,166,808.62	32,927,343.27
代收代付款	14,919,303.55	13,801,455.32
押金、保证金	69,709,150.65	44,080,965.45
对外借款		30,000,000.00
皇庭广场员工商铺认购款*	42,167,315.02	19,944,565.38
商铺结算款	24,029,519.42	23,823,585.69
子公司分红款		88,111,725.30
具有回购义务的股权激励款	162,331,345.00	
购房款	60,000,000.00	
其他	9,329,147.38	6,729,122.94
合计	390,652,589.64	259,418,763.35

\*详见附注（十三）、五。

(二十九) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债明细

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	565,040,000.00	20,000,000.00
一年内到期的长期应付款	80,000,000.00	
合计	645,040,000.00	20,000,000.00

2、一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款*1	52,200,000.00	20,000,000.00
保证、抵押借款*2	40,000,000.00	
保证、质押借款*3	432,840,000.00	
抵押、质押、保证借款*4	40,000,000.00	
合计	565,040,000.00	20,000,000.00

\*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

3、一年内到期的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁保证金	80,000,000.00	
合计	80,000,000.00	

(三十) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款*1	444,000,000.00	155,000,000.00
保证、抵押借款*2	560,000,000.00	
保证、质押借款*3	772,320,000.00	
抵押、质押、保证借款*4	2,960,000,000.00	3,000,000,000.00
合计	4,736,320,000.00	3,155,000,000.00

\*1 (1) 2016 年 8 月 8 日, 本公司向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行借款人民币 18,000 万元, 借款期限为 2016 年 8 月 12 日至 2019 年 8 月 12 日。上述借款由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2017 年 12 月 31

日，本公司分期还本付息，已归还本金 2,500 万元，借款余额为 15,500 万元，其中：一年内到期的借款余额为 2,000 万元，长期借款余额为 13,500 万元。

(2) 2017 年 6 月 12 日，本公司向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行借款人民币 14,000 万元，借款期限为 2017 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 12 日。上述借款由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2017 年 12 月 31 日，本公司分期还本付息，已归还本金 280 万元，借款余额为 13,720 万元，其中一年内到期的借款为 1,120 万元，长期借款余额 12,600 万元。

(3) 2017 年 4 月 14 日至 2017 年 7 月 24 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合计人民币 18,000 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。截止 2017 年 12 月 31 日，已归还本金 600 万元，借款余额为 17,400 万元，其中一年内到期的借款为 1,800 万元，长期借款余额 15,600 万元。

(4) 2017 年 10 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 3,000 万元，借款期限为 2017 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 31 日。上述借款由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的借款为 300 万元，长期借款余额 2,700 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 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的借款为 4,000 万元，长期借款余额 56,000 万元。

\*3(1) 2017 年 5 月 12 日，本公司向光大兴陇信托有限责任公司借款人民币 20,000 万元，借款期限为 2017 年 5 月 12 日至 2019 年 5 月 11 日。上述借款由皇庭投资、郑康豪、皇庭集团提供保证担保；同时本公司以持有的同心再贷 35% 的股权提供质押担保。

(2) 2017 年 6 月 9 日，本公司向光大兴陇信托有限责任公司借款人民币 30,000 万元，借款期限为 2017 年 6 月 9 日至 2019 年 6 月 8 日。上述借款由皇庭投资、郑康豪、皇庭集团提供保证担保；同时本公司以持有的同心再贷 35% 的股权提供质押担保。

(3) 2016 年 8 月 3 日，本公司之子公司瑞泽租赁与北京银行太平桥支行签订《有追索权保理额度主合同》，转让 2016 年 4 月瑞泽租赁与天津医药集团津康制药有限公司签订的融资租赁合同项下的应收账款及相关权利，借入保理借款人民币 10,450 万元，期限为 2016 年 8 月 5 日至 2019 年 8 月 4 日。同时，北京众合天诚企业管理有限公司（以下简称“众合天诚”）提供担保。截止 2017 年

12 月 31 日，该项保理借款的余额为 6,966 万元。其中，一年内到期的借款 3,484 万元，长期借款余额 3,482 万元。

(4) 2014 年 6 月 24 日，本公司之子公司瑞泽租赁与建设银行天津塘沽分行签订《有追索权国内保理合同》，借入保理借款人民币 70,000 万元，该借款到期日为 2019 年 6 月 21 日。瑞泽租赁以 2014 年 6 月 24 日与天津临港工业区建设开发有限责任公司签订的融资租赁合同项下的应收租赁款等债权作为保理，同时本公司为上述借款提供担保。截止 2017 年 12 月 31 日，该保理借款的余额为 38,500 万元。其中，一年内到期的借款 24,500 万元，长期借款余额为 14,000 万元。

(5) 2015 年 6 月 12 日，本公司之子公司瑞泽租赁与天津银行汇源支行签订借款合同，以其 2015 年 6 月 11 日与天津自行车王国产业园区有限公司签署的融资租赁合同项下的应收租金款作为担保，借款人民币 28,000 万元，期限为 2015 年 6 月 12 日至 2018 年 6 月 11 日。截止 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款 11,200 万元。

(6) 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 2017 年 12 月 31 日该项保理借款的余额为人民币 12,350 万元。其中，一年内到期的借款 2,600 万元，长期借款余额 9,750 万元。

(7) 2013 年 9 月 29 日，本公司之子公司瑞泽租赁与华夏银行北京分行签订借款合同，以其 2013 年 9 月 29 日与天津临港工业区建设开发有限责任公司签署的融资租赁合同项下的应收租金款作为担保，借款人民币 10,000 万元，期限为 2013 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日。截止 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款 1,500 万元。

\*4 2016 年融发投资与中信信托有限责任公司签订了信托贷款合同，借款金额为人民币 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，PHL 以持有融发投资 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 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的借款余额为 4,000 万元，长期借款余额为人民币 296,000 万元。

**(三十一) 长期应付款**

项目	期末余额	期初余额
融资租赁保证金	98,000,000.00	
合计	98,000,000.00	

**(三十二) 预计负债**

项目	期末余额	期初余额	形成原因
员工认购商铺补偿*	23,175,731.14	49,860,980.78	
合计	23,175,731.14	49,860,980.78	

\* 详见附注十三、(五)

**(三十三) 递延收益**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
融资租赁服务费		41,320,585.00	7,264,927.51	34,055,657.49	融资租赁
其他		490.00	95.27	394.73	税控设备待抵税额
合计		41,321,075.00	7,265,022.78	34,056,052.22	

**(三十四) 股本**

项目	期初余额	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	1,147,784,868.00	27,560,500.00				27,560,500.00	1,175,345,368.00

根据公司第八届董事会 2017 年第十一次临时会议决议及 2016 年年度股东大会决议，公司实施限制性股票激励计划，发行限制性股票 2,756.05 万股，授予价格为每股 5.89 元。

**(三十五) 资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	1,801,582,873.69	153,180,394.28	59,000,000.00	1,895,763,267.97
其中: (1)投资者投入的资本*1	1,742,582,873.69	134,637,118.80		1,877,219,992.49
(2)同一控制下企业合并的影响*2	59,000,000.00	18,543,275.48	59,000,000.00	18,543,275.48
其他资本公积	44,672,358.86			44,672,358.86
合计	1,846,255,232.55	153,180,394.28	59,000,000.00	1,940,435,626.83

\*1 资本溢价本期增加详见附注五、(三十四) (扣除直接发行费用 133,726.20 元)。

\*2 本期增加系恢复的合并日的留存收益。

**(三十六) 库存股**

项目	期初 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
合计		162,331,345.00		162,331,345.00

本期增加详见附注五、(三十四)。

## (三十七) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益							
外币财务报表折算差额	-10,272.07	354.00			354.00		-9,918.07
其他综合收益合计	-10,272.07	354.00			354.00		-9,918.07

**(三十八) 盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,526,481.13	6,287,960.14		90,814,441.27
任意盈余公积	41,403,353.35			41,403,353.35
合计	125,929,834.48	6,287,960.14		132,217,794.62

**(三十九) 未分配利润**

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,046,429,100.33	1,950,876,075.08
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-15,993,524.17
调整后期初未分配利润	2,046,429,100.33	1,934,882,550.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	177,823,722.36	111,546,549.42
减：提取法定盈余公积	6,287,960.14	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他*	2,918,580.48	
期末未分配利润	2,215,046,282.07	2,046,429,100.33

\*其他系本公司之子公司皇庭不动产本期同一控制下收购惠州白马山和深圳房产建设，支付的合并对价大于被收购方的账面净资产，皇庭不动产账面资本公积不足冲减的部分调整留存收益。

**(四十) 营业收入和营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	697,078,410.39	230,794,588.79	316,474,221.93	94,565,932.86
其他业务	5,193,229.00	403,364.43	9,365,647.49	3,431,093.42
合计	702,271,639.39	231,197,953.22	325,839,869.42	97,997,026.28

**(四十一) 税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		2,260,979.79
教育费附加	1,936,225.18	760,088.92

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,739,475.01	1,065,921.43
土地增值税		265,470.17
印花税	2,004,007.85	1,004,922.30
房产税	18,933,846.89	493,614.00
土地使用税	324,240.27	646,018.86
车船税	15,186.86	1,800.00
堤围费	5,660.36	
合计	25,958,642.42	6,498,815.47

(四十二) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	7,105,674.74	4,205,533.46
资产摊提费用	69,612.45	143,187.76
广告费	7,792,018.66	3,616,727.00
招商费	76,180.58	181,550.00
宣传费	2,054,891.34	427,454.20
促销活动费及其他	3,593,044.17	1,076,358.36
合计	20,691,421.94	9,650,810.78

(四十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	60,076,948.52	43,597,659.81
资产摊提费用	4,440,818.62	4,219,121.48
租赁及物管费	6,319,863.22	3,083,266.48
诉讼费	1,103,174.00	803,780.10
税金		407,364.32
管护费	496,060.68	145,700.65
办公费	3,315,937.84	1,949,273.20
清洁绿化费	106,022.43	40,365.83
其他	14,427,414.13	9,863,868.47
合计	90,286,239.44	64,110,400.34

**(四十四) 财务费用**

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	253,436,424.63	167,739,105.77
减：利息收入	5,859,799.89	68,608,413.42
汇兑损益	-2,966,626.46	49,107.25
其他	850,442.35	11,543,753.88
合计	245,460,440.63	110,723,553.48

**(四十五) 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	3,978,046.99	1,417,328.16
贷款减值损失	14,000,000.00	1,100,000.00
商誉减值损失	6,979,966.92	
合计	24,958,013.91	2,517,328.16

**(四十六) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	96,620,480.38	2,002,456.00
合计	96,620,480.38	2,002,456.00

**(四十七) 投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	82,087,281.18	61,958,587.63
处置可供出售金融资产产生的投资收益	21,403,949.93	
理财产品收益	6,081,014.83	344,293.11
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	42,180.00	
其他		899,856.44
合计	109,614,425.94	63,202,737.18

**(四十八) 资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产损益	-15,879.03	-44,785.91	-15,879.03
合计	-15,879.03	-44,785.91	-15,879.03

**(四十九) 其他收益**

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	8,568,069.97		与收益相关
合计	8,568,069.97		

根据天津经济技术开发区管理委员会于 2012 年 12 月 5 日下发的《关于拟给予瑞泽国际融资租赁有限公司扶持政策方案的回复》的有关规定，天津经济技术开发区管理委员会拟给予本公司人民币 1,000 万的运营补贴。本公司于 2017 年 8 月 16 日、11 月 28 日分别收到天津技术开发区财政局拨付的专项资金补贴款分别 4,777,497.19 元和 3,790,572.78 元。

**(五十) 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无需偿付的债务	528,420.49	2,131,225.00	528,420.49
赔偿、罚款及违约金收入	962,174.84	2,558,473.33	962,174.84
非同一控制下企业合并形成	68.96	5,143,910.28	68.96
政府补助	442,483.70		442,483.70
其他	300,028.74	244,149.61	300,028.74
合计	2,233,176.73	10,077,758.22	2,233,176.73

**计入营业外收入的政府补助**

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
产业转型升级-信息化支持补贴*1	400,000.00		与收益相关
稳岗补贴*2	42,483.70		与收益相关
合计	442,483.70		

1、根据《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》、《深圳市福田区产业发展专项资金支持总部经济实施细则》、《深圳市福田区产业发展专项资金支持现代服务业实施细则》、《深圳市福田区产业发展专项资金支持金融业和企业上市实施细则》、《深圳市福田区产业发展专项资金支持招商引资实施细则》的规定，福田区产业发展专项资金联审委员会决定予以子公司融发投资 40 万的产业转型升级-信息化支持补贴，并于 2017 年 3 月 1 日收到该补贴。

2、根据深圳市人力资源和社会保障局文件（深人社规〔2016〕1 号），（1）本公司之子公司国商物业于 2017 年 10 月合计收到稳岗补贴资金 36,958.26 元；（2）本公司之子公司同心再贷于 2017 年 10 月 17 日收到社保局失业稳岗补贴 5,525.44 元。

(五十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	30,110.28		30,110.28
滞纳金及罚款支出	12,816.75	2,337.76	12,816.75
违约金、赔偿款	3,419,239.64	197,546.74	3,419,239.64
其他	49,118.96	21,695.91	49,118.96
合计	3,511,285.63	221,580.41	3,511,285.63

(五十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	43,728,702.40	8,678,884.63
递延所得税费用	23,444,649.70	-13,657,989.68
合计	67,173,352.10	-4,979,105.05

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	277,227,916.19
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	69,306,979.05
子公司适用不同税率的影响	-177,136.36
调整以前期间所得税的影响	198,835.42
非应税收入的影响	-20,703,143.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,112,768.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,792,010.74
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	22,227,059.82
所得税费用	67,173,352.10

(五十三) 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	本期发生额	上期发生额
利息收入	4,731,849.19	2,426,735.41
政府补助	9,510,553.67	
保证金押金等	39,107,318.01	4,069,812.34

项目	本期发生额	上期发生额
代收商铺结算款	13,325,721.81	
其他	13,462,416.25	74,782,473.06
合计	80,137,858.93	81,279,020.81

## 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	29,907,528.72	14,900,816.93
销售费用	13,386,871.25	7,132,108.76
违约金及诉讼费	7,881,739.64	2,294,868.27
往来款及其他	34,779,414.95	64,198,209.22
代付商铺结算款	13,119,788.08	10,425,154.28
代建公交站	176,727.58	17,068,750.66
保证金押金	696,665.02	4,684,630.00
合计	99,948,735.24	120,704,538.12

## 3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司收到的现金流量净额	68.96	
合计	68.96	

## 4、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
保函保证金	2,918,955.76	
合计	2,918,955.76	

## 5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资顾问费及其他辅助费用		183,005.97
限制性股票发行费用	133,726.20	
信托业保障基金		30,000,000.00
合计	133,726.20	30,183,005.97

## (五十四) 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
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	210,054,564.09	114,337,625.04
加：资产减值准备	24,958,013.91	2,517,328.16
固定资产折旧	4,259,993.85	4,204,624.54
无形资产摊销	811,281.20	598,619.75
长期待摊费用摊销	16,166,208.36	20,215,959.90
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）	15,879.03	44,785.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	30,110.28	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-96,620,480.38	-2,002,456.00
财务费用（收益以“-”号填列）	253,923,057.28	101,737,066.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-109,614,425.94	-63,202,737.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-710,470.40	-13,662,276.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	24,155,120.10	4,286.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,695,972.57	25,466,461.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-739,757,314.78	-57,704,131.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	757,039,508.58	-92,444,925.45
其他	-2,931,632.78	-5,143,911.90
经营活动产生的现金流量净额	336,083,439.83	34,966,319.96
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	629,821,208.34	757,005,293.77
减：现金的期初余额	757,005,293.77	105,738,747.56
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	-127,184,085.43	651,266,546.21

## 2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	265,479,618.01
其中：成都泰阳物业	8,000,000.00
厦门圣果院	25,500,000.00
瑞泽租赁	188,604,313.01
香港瑞泽	
惠州白马山	35,643,400.00
深圳房产建设	7,731,905.00
瑞泽众合资产管理	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,046,365.19
其中：成都泰阳物业	889,997.11
厦门圣果院	302,346.68
瑞泽租赁	263,172.60
香港瑞泽	1,590,779.84
惠州白马山	
深圳房产建设	
瑞泽众合资产管理	68.96
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	262,433,252.82

## 3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	629,821,208.34	757,005,293.77
其中：库存现金	111,507.05	241,690.01
可随时用于支付的银行存款	629,506,699.04	756,604,549.83
可随时用于支付的其他货币资金	203,002.25	159,053.93
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	629,821,208.34	757,005,293.77

项目	期末余额	期初余额
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		

## (五十五) 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
应收账款	29,114,422.21	借款质押
投资性房地产-房屋建筑物	8,568,225,448.52	借款抵押及未办妥产权证
其他货币资金	4,403,102.75	按揭保证金
其他货币资金	107,000,000.00	定期存单质押
其他货币资金	4,997.62	长期未用冻结
固定资产-房屋建筑物	430,704.52	尚未办理产权证
贷款	330,000,000.00	借款质押
合计	9,039,178,675.62	

## (五十六) 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	136,834.95	6.5342	894,106.93
港币	12,149.63	0.83591	10,156.00
其他应账款			
其中：美元	6,425.72	6.5342	41,986.94
短期借款			
其中：美元	15,270,000.00	6.5342	99,777,234.00
其他应付款			
其中：港币	256,248.54	0.83591	214,200.72

1、

## 六、 合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
瑞泽租赁	2017/8/11	240,717,366.44	80.00	购买	2017/8/3	以取得控制权的日期确定为合并日	38,937,899.33	12,315,767.98
香港瑞泽			100.00					1,641,197.21
厦门圣果院	2017/4/28	25,500,000.00	51.00	购买	2017/4/28	以取得控制权的日期确定为合并日		-1,416,743.42
成都泰阳物业	2017/1/13	10,000,000.00	51.00	购买	2017/1/13	以取得控制权的日期确定为合并日	4,183,555.41	-1,412,468.53
瑞泽众合资产管理	2017/9/6	30,000,000.00	100.00	购买	2017/9/6	以取得控制权的日期确定为合并日		-317,159.50

#### 2、 合并成本及商誉

	瑞泽租赁、香港瑞泽*	厦门圣果院	成都泰阳物业	瑞泽众合资产管理
合并成本				
—现金	188,604,313.01	25,500,000.00	10,000,000.00	30,000,000.00
—发行或承担的债务的公允价值	52,113,053.43			
合并成本合计	240,717,366.44	25,500,000.00	10,000,000.00	30,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	209,185,665.13	21,731,064.95	2,658,038.44	30,000,068.96
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	31,531,701.31	3,768,935.05	7,341,961.56	-68.96

2017年7月14日，本公司与瑞泽租赁原股东北京金锐翔铖投资有限公司（以下简称“金锐翔铖”）签订股权转让协议，受让金锐翔铖持有的瑞泽租

赁 70%的股权，转让完成后，本公司持有瑞泽租赁 70%的股权，香港瑞泽（实际控制人为三个自然人股东王岩、张旭、杜伟）持有瑞泽租赁 30%的股权。随后，本公司与上述自然人股东、以及其在 2017 年 7 月 26 日设立的众合天诚签署股权转让协议，本公司将瑞泽租赁 20%的股权转让给众合天诚，同时上述自然人股东将其持有的香港瑞泽 100%的股权转让给本公司。自此，一系列股权转让完成，本公司直接持有瑞泽租赁 50%股权，通过 100%持有香港瑞泽而间接持有瑞泽租赁 30%股权，直接加间接合计持有瑞泽租赁 80%股权，众合天诚持有瑞泽租赁 20%股权。本公司收购瑞泽租赁和香港瑞泽的一系列交易是基于一个最终的商业目的，即收购瑞泽租赁 80%的股权，这些交易是同时考虑了彼此的影响而订立的，属于一揽子交易。香港瑞泽作为海外融资平台，本身并不存在商誉，商誉来源于瑞泽租赁。因此将合并成本、取得的可辨认净资产公允价值份额、商誉合并列示。

### 3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	瑞泽租赁、香港瑞泽		其他公司*	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,454,976,835.23	1,454,976,835.23	90,640,134.41	90,640,134.41
货币资金	111,772,908.20	111,772,908.20	1,192,412.75	1,192,412.75
其他应收款	117,561,332.27	117,561,332.27	46,162,018.17	46,162,018.17
一年内到期的非流动资产	682,253,294.54	682,253,294.54		
其他流动资产	132,125,018.39	132,125,018.39	178,716.52	178,716.52
长期应收款	391,566,421.94	391,566,421.94		
在建工程			42,300,436.87	42,300,436.87
长期待摊费用	16,971,409.32	16,971,409.32		
其他资产	2,726,450.57	2,726,450.57	806,550.10	806,550.10
负债：	1,162,216,891.22	1,162,216,891.22	12,818,294.11	12,818,294.11

	瑞泽租赁、香港瑞泽		其他公司*	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
短期借款	102,741,141.00	102,741,141.00		
其他应付款	108,223,416.34	108,223,416.34	11,127,217.84	11,127,217.84
一年内到期的非流动负债	488,840,000.00	488,840,000.00		
长期借款	337,240,000.00	337,240,000.00		
长期应付款	85,000,000.00	85,000,000.00		
递延收益	36,449,572.41	36,449,572.41		
其他负债	3,722,761.47	3,722,761.47	1,691,076.27	1,691,076.27
净资产	292,759,944.01	292,759,944.01	77,821,840.30	77,821,840.30
减：少数股东权益	83,574,278.88	83,574,278.88	23,432,667.94	23,432,667.94
取得的净资产	209,185,665.13	209,185,665.13	54,389,172.36	54,389,172.36

\*其他公司包括厦门圣果院、成都泰阳物业及瑞泽众合资产管理。同一控制下企业合并

#### 4、 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
惠州白马山	100.00%	合并前均受同一最终控制方控制	2017/3/8	以取得控制权的日期确定为合并日		-49,666.18		-672,122.29
深圳房产建设	90.00%	合并前均受同一最终控制方控制	2017/3/13	以取得控制权的日期确定为合并日		-634,250.63		-1,396,819.20



## 5、 合并成本

项目	惠州白马山	深圳房产建设
合并成本	35,643,400.00	7,731,905.00
—现金	35,643,400.00	7,731,905.00

## 6、 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	惠州白马山		深圳房产建设	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	58,034,877.87	57,846,526.66	9,812,127.06	9,087,982.36
货币资金	138,061.43	45,112.95	7,133,282.52	8,294,634.74
其他应收款	2,000,000.00	2,000,000.00	1,469,989.16	93,239.78
存货	16,393,802.09	16,393,802.09	922,308.04	419,460.00
在建工程	39,453,955.53	39,358,489.46		
其他资产	49,058.82	49,122.16	286,547.34	280,647.84
负债：	24,739,079.44	24,501,062.04	1,855,542.53	497,147.20
其他应付款	21,354,068.92	21,116,627.52	1,827,052.53	127,951.98
其他负债	3,385,010.52	3,384,434.52	28,490.00	369,195.22
净资产	33,295,798.43	33,345,464.62	7,956,584.53	8,590,835.16
减：少数股东权益			795,658.45	859,083.52
取得的净资产	33,295,798.43	33,345,464.62	7,160,926.08	7,731,751.64

### (二) 其他原因的合并范围变动

与上期相比本期新增合并单位 11 家，原因为：本期新设重庆皇庭青青世界、湖南皇庭青青世界、皇庭礼尚公寓、有为二号、有为三号、国鑫恒供应链、瑞泽壹号、瑞泽众合融资租赁、皇庭广场商业、深圳戴维斯、厦门房建。

本期注销子公司：厦门房建。

## 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

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	
国商物业	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
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
皇庭王府井	深圳	深圳	咨询		51.00	设立
皇庭保险经纪	重庆	重庆	保险经纪服务		76.00	设立
皇庭国际投资	香港	香港	投资咨询		100.00	设立
深圳皇庭青青世界	深圳	深圳	文化		100.00	设立
皇庭不动产	深圳	深圳	管理咨询	100.00		设立
皇庭教育	深圳	深圳	文化	100.00		设立
重庆不动产	重庆	重庆	管理咨询		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
同心再贷	深圳	深圳	贷款服务	35.00	31.28	购买
皇庭广场商业	深圳	深圳	商业营销	82.00		设立
深圳戴维斯	深圳	深圳	商业营销	51.00	49.00	设立
成都皇庭商业	成都	成都	管理咨询		100.00	设立
有为二号	深圳	深圳	投资咨询		94.60	设立
有为三号	深圳	深圳	投资咨询		100.00	设立
国鑫恒供应链	深圳	深圳	供应链		99.48	设立
皇庭礼尚公寓	深圳	深圳	物业管理		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
瑞泽壹号	天津	天津	融资租赁		100.00	设立
瑞泽众合融资租赁	天津	天津	融资租赁		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
厦门房建	厦门	厦门	工程承包、建设		100.00	设立
香港瑞泽	香港	香港	融资租赁		100.00	购买
瑞泽租赁	天津	天津	融资租赁	50.00	30.00	购买

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	
厦门圣果院	厦门	厦门	物业出租及经营		51.00	购买
成都泰阳物业	成都	成都	物业管理		51.00	购买
柳州房建	柳州	柳州	工程承包、建设		100.00	购买
长沙房建	长沙	长沙	工程承包、建设		100.00	购买
瑞泽众合资产管理	北京	北京	投资管理		100.00	购买

## 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	期末少数股东权益余额
同心再贷*	33.72	30,862,756.91	1,793,498.59	374,084,738.49
瑞泽租赁	20.00	2,463,153.60		86,037,432.48

\*本公司直接持有同心再贷 35%的股权，同时通过全资子公司皇庭基金持有同心基金股份，从而使得本公司截止 2017 年 12 月 31 日，直接加间接合计持有同心再贷 66.28%的股份。

## 3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
同心再贷	2,114,446,494.50	5,424,574.58	2,119,871,069.08	1,010,287,354.20		1,010,287,354.20
瑞泽租赁	1,000,761,590.24	351,478,951.43	1,352,240,541.67	517,677,721.80	404,375,657.49	922,053,379.29

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量净额
同心再贷	194,860,385.27	91,524,931.99	91,524,931.99	23,453,910.32
瑞泽租赁	38,937,899.33	12,315,767.98	12,315,767.98	62,834,342.02

**(二) 在合营安排或联营企业中的权益****1、 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
同心基金	深圳	深圳	投资咨询	48.13		权益法核算

**2、 重要联营企业的主要财务信息**

项目	同心基金	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	1,130,133,887.68	1,879,802,559.24
非流动资产	1,408,757,192.18	994,368,017.78
资产合计	2,538,891,079.86	2,874,170,577.02
流动负债	308,140,331.77	681,940,778.49
负债合计	308,140,331.77	681,940,778.49
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	2,230,750,748.09	2,192,229,798.53
按持股比例计算的净资产份额（扣除本公司间接持有同心再贷的净资产）	726,582,549.05	649,665,955.25
对联营企业权益投资的账面价值	768,185,399.79	657,886,103.96
营业收入	191,551,996.99	799,894,498.04
归属于母公司所有者的净利润	244,813,746.97	185,922,267.53
归属于母公司的综合收益总额	244,813,746.97	185,922,267.53
本期收到的来自联营企业的股利	69,499,679.85	

**八、 与金融工具相关的风险**

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。经营管理层通过职能部门递交的月度工作报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

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

**(一) 信用风险**

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要与应收款项有关。为控制该项风险，本公司仅与经认可的、

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

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

## (二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、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-1,945,625.23 元，下降 100 个基点对净利润的影响是 1,945,625.23 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	其他外币	合计
货币资金	894,106.93	10,156.00	904,262.93			
其他应收款	41,986.94		41,986.94			
其他应付款		214,200.72	214,200.72			
短期借款	99,777,234.00		99,777,234.00			

于 2017 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值 2%，则公司将增加或减少净利润 1,654,054.59 元。管理层认为 2% 合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

### (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					合计
	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	
短期借款	149,777,234.00	620,000,000.00				769,777,234.00
应付利息	14,382,034.24					14,382,034.24
应付账款	38,788,166.99	35,452,822.98	33,427,851.87	204,000.00	6,790.50	107,879,632.34
其他应付款	44,758,466.94	109,674,868.52	61,315,358.85	160,833,091.95	14,070,803.38	390,652,589.64
一年内到期的非流动负债	311,520,000.00	333,520,000.00				645,040,000.00
长期借款			1,130,020,000.00	637,200,000.00	2,969,100,000.00	4,736,320,000.00
长期应付款			80,000,000.00		18,000,000.00	98,000,000.00
合计	559,225,902.17	1,098,647,691.50	1,304,763,210.72	798,237,091.95	3,001,177,593.88	6,762,051,490.22

## 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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
投资性房地产		8,576,329,738.00		8,576,329,738.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		8,576,329,738.00		8,576,329,738.00

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	
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		8,576,329,738.00		8,576,329,738.00

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
出租的建筑物	8,576,329,738.00	市场法	商业用房	可比房产成交价

**十、 关联方及关联交易**

**(一) 本公司的母公司情况**

截止 2017 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、皇庭投资、深圳市皇庭金融控股有限公司(以下简称“皇庭金融控股”)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 48.72%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) 本公司的合营和联营企业情况**

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

**(四) 其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
百利亚太投资有限公司	持有本公司 6.18%的股权
皇庭投资	持有本公司 20.99%的股权
皇庭金融控股	持有本公司 20.36%的股权
皇庭国际集团	持有本公司 1.07%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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“皇庭珠宝”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称“惠州大亚湾皇庭”）	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”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称“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
深圳市俊城房地产开发有限公司（以下简称“俊城房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市中行工程造价咨询有限公司（以下简称“中行工程造价”）	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
重庆皇庭珠宝文化运营管理有限公司（以下简称“重庆文化”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭荟餐饮管理有限公司（以下简称“皇庭荟”）	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
东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

## (五) 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	34,924.00	43,465.00
皇庭商业管理	电费	10,940,441.77	
皇庭酒店	服务	341,689.00	717,221.06
皇庭唯尚会	服务	97,322.00	407,842.80
卓越旅游	服务		460,297.00

出售商品/提供劳务/让渡资产使用权情况表

#### (1) 出售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
向隆实业	房屋代建收入	8,572,998.72	
惠州大亚湾皇庭	房屋代建收入	4,921,230.97	
惠州皇庭旅游	房屋代建收入	1,037,735.85	
煌地置业	房屋代建收入	1,037,735.85	
钦州宏基	房屋代建收入	1,037,735.85	
钦州房地产	房屋代建收入	5,958,966.84	
皇庭房地产开发	房屋代建收入	3,773,584.91	
重庆九龙	房屋代建收入	3,883,495.15	
皇庭珠宝	房屋代建收入	1,004,444.13	
深圳青青观光	管理咨询	4,722,831.84	1,799,907.42
皇庭房地产开发	管理咨询	1,699,029.13	
皇庭唯尚会	货款	1,711,536.07	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
前海皇庭资本	物业服务	146,600.99	87,713.84
福金宝	物业服务	66,424.53	
皇庭房地产开发	物业服务	20,979,788.31	1,348,200.31
皇庭荟	物业服务	2,075,709.02	1,975,962.23
皇庭酒店	物业服务	19,892,864.89	18,829,341.85
皇庭商业管理	物业服务	5,001,203.16	
皇庭唯尚会	物业服务	13,444.44	7,999.15
皇庭物业服务	物业服务	792,452.83	
皇庭物业管理	物业服务	566,037.74	
同心股权投资基金	物业服务	53,290.55	
同心供应链	物业服务	75,827.43	42,773.04
同心担保	物业服务	55,738.78	31,446.06
同心基金	物业服务	150,087.66	117,236.47
卓越旅游	物业服务	1,219.66	8,514.55
重庆九龙	物业服务	12,547.17	
重庆文化	物业服务	141,509.43	
皇庭房地产开发	招商服务费	22,400,962.34	4,707,411.66
皇庭商业管理	招商服务费	8,964,021.19	7,303,026.26
重庆九龙	招商服务费	2,427,184.45	
皇庭珠宝	招商服务费	965,378.28	2,857,142.86

## (2) 金融服务

关联方	贷款金额	起始日	到期日	本期利息收入
联工机械	50,000,000.00	2017/9/11	2018/9/11	2,789,308.18
通凯建材	50,000,000.00	2017/10/13	2018/10/13	4,127,358.48
汉昊天成	50,000,000.00	2017/11/16	2018/11/16	3,950,471.69
朗鸿贸易	50,000,000.00	2017/6/13	2018/12/31	3,970,125.78
兴合盛泰	50,000,000.00	2017/11/16	2018/11/16	3,930,817.59
展祺投资	50,000,000.00	2017/6/13	2017/9/21	1,965,408.80
美福飞贸易	50,000,000.00	2017/8/9	2018/8/8	2,279,874.22
维景隆投资	50,000,000.00	2017/8/9	2018/8/8	2,279,874.22
茂鼎投资	50,000,000.00	2017/9/11	2018/9/11	2,672,955.97

关联方	贷款金额	起始日	到期日	本期利息收入
多瑞富	50,000,000.00	2017/10/13	2018/10/13	2,295,597.48
华星兴业	50,000,000.00	2017/6/13	2017/9/22	1,985,062.89

本公司之子公司同心再贷根据深圳市人民政府金融发展服务办公室深府金小[2017]29号文《市金融办关于同意深圳市同心小额再贷款有限公司开展直贷业务的函》，于2017年6月开始开展直贷业务，截止2018年一季度上述关联方贷款已经全部收回。

## 2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	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	2,761,904.76	5,961,904.63
皇庭酒店	广告位	2,071,428.57	3,809,523.80
中行建设	广告位	2,035,714.29	
皇庭珠宝	广告位	857,142.86	
惠州大亚湾皇庭	广告位		1,657,142.85

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	6,113,179.37	2,637,047.99
皇庭酒店	酒店公寓		206,983.60
合计		6,113,179.37	2,844,031.59

## 3、 关联担保情况

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
同心基金	80,000,000.00	2015/12/14	2017/6/6	是
同心基金*1	300,000,000.00	2017/10/27	2018/7/25	否
郑康豪*1	50,000,000.00	2017/7/27	2020/7/26	否
郑康豪、皇庭集团*1	50,000,000.00	2017/10/20	2020/10/19	否
郑康豪、皇庭集团*1	200,000,000.00	2017/10/25	2020/12/26	否
同心基金、皇庭投资、郑康豪*1	50,000,000.00	2017/8/15	2020/2/15	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
郑康豪、皇庭集团*2	180,000,000.00	2016/8/12	2021/8/12	否
郑康豪、皇庭集团*2	140,000,000.00	2017/6/12	2024/6/12	否
郑康豪、皇庭集团*2	180,000,000.00	2017/4/14	2021/7/23	否
郑康豪、皇庭集团*2	30,000,000.00	2017/10/31	2021/10/31	否
郑康豪、皇庭集团*2	600,000,000.00	2017/7/11	2022/7/10	否
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团*2	200,000,000.00	2017/5/12	2021/5/11	否
皇庭投资、郑康豪、皇庭集团*2	300,000,000.00	2017/6/9	2021/6/8	否
郑康豪、皇庭集团、皇庭投资*2	3,000,000,000.00	2016/3/30	2023/3/30	否
众合天诚*2	104,500,000.00	2016/8/5	2021/8/4	否

\*1、详见附注五、(二十二)

\*2、详见附注五、(三十)

#### 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				
同心基金	20,000,000.00	2014/5/8	2017/6/1	
同心基金	130,000,000.00	2014/5/8	2017/7/11	
同心基金	320,000,000.00	2014/5/8	2017/7/13	
同心基金	5,800,000.00	2014/5/8	2017/7/18	

本公司之子公司同心再贷根据与同心基金签订的《借款框架协议》，向同心基金拆出资金，利率为 12%，本期根据协议规定，公司收取资金占用费不含税金额 2,868.37 万元，截止 2017 年 12 月 31 日，上述借款及利息已经全部收回。

#### 5、关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
前海皇庭资本	收购微保股权款		6,000,000.00
皇庭投资	收购惠州白马山股权款	1,782,170.00	
皇庭集团	收购深圳房产建设、惠州白马山股权款	41,593,135.00	

#### 6、关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	10,407,260.18	10,302,774.93

## (六) 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					
	钦州房地产	2,000,000.00	100,000.00		
	深圳青青观光	594,720.35	29,736.02	284,850.35	14,242.52
	皇庭房地产开发	10,990,079.00	549,503.95		
	皇庭商业管理	420,181.41	21,009.07		
	皇庭唯尚会	30,651.00	1,532.55		
	重庆九龙	2,890,000.00	144,500.00		
	皇庭珠宝	2,434,577.45	121,728.87		
	皇庭酒店			9,646,395.00	482,319.75
	皇庭荟			718,410.00	35,920.50
预付账款					
	皇庭唯尚会	82,334.53			
贷款					
	同心基金			475,800,000.00	
	联工机械	50,000,000.00	500,000.00		
	通凯建材	50,000,000.00	500,000.00		
	汉昊天成	50,000,000.00	500,000.00		
	朗鸿贸易	50,000,000.00	500,000.00		
	兴合盛泰	50,000,000.00	500,000.00		
	美福飞贸易	50,000,000.00	500,000.00		
	维景隆投资	50,000,000.00	500,000.00		
	茂鼎投资	50,000,000.00	500,000.00		
	多瑞富	50,000,000.00	500,000.00		
应收利息					
	联工机械	250,000.00			
	通凯建材	250,000.00			
	汉昊天成	250,000.00			
	朗鸿贸易	250,000.00			
	兴合盛泰	250,000.00			
	美福飞贸易	200,000.00			

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
	维景隆投资	200,000.00			
	茂鼎投资	250,000.00			
	多瑞富	250,000.00			
其他应收款					
	皇庭房地产开发	13,791.09	689.55		
	皇庭商业管理	130,032.57	6,001.63	10,000.00	
	皇庭唯尚会	1,094.90	54.75	224,891.36	11,244.57
	众合天诚	32,000,000.00	1,600,000.00		

## 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			
	皇庭商业管理	831,552.71	
其他应付款			
	惠州皇庭旅游	47,535.48	
	钦州宏基	5,301.00	
	钦州房地产	423,535.60	
	皇庭房地产开发	626,923.00	
	皇庭荟	25,199.00	
	皇庭集团	214,200.72	
	皇庭酒店	19,127.05	288,741.17
	皇庭商业管理	273,280.19	
	皇庭天玺	70,000.00	
	皇庭唯尚会	1,480,619.60	
	皇庭物业管理	755,897.00	
	俊城房地产	400,000.00	
	同心供应链	2,834.00	
	同心担保	2,084.00	
	同心基金	7,500.00	
	中行工程造价	4,988.75	
	中行建设	6,983.86	
	重庆文化	3,518.06	
	卓越旅游		3,760.00
预收账款			

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	广西宝庭	440,911.88	

### 股份支付

#### (七) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	27,560,500.00
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	无
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

根据 2016 年年度股东大会及第八届董事会 2017 年第十一次临时会议决议，公司实施限制性股票激励计划，授予日为 2017 年 7 月 25 日。

#### (八) 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	

- 1、公司推行股权激励计划以后，本期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。
- 2、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，本期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）。

## 十一、政府补助

### (一) 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
		本期发生额	上期发生额	
产业转型升级-信息化支持补贴	400,000.00	400,000.00		营业外收入
稳岗补贴	42,483.70	42,483.70		营业外收入
运营补贴	8,568,069.97	8,568,069.97		其他收益
贷款贴息	500,000.00	500,000.00		财务费用

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

#### 经营租赁

##### 1、经营租赁（租出）

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	8,576,329,758.00	7,658,102,996.00
合计	8,576,329,758.00	7,658,102,996.00

##### 2、经营租赁(租入)

截止 2017 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）	8,941,306.78
1-2 年（含 2 年）	35,632,218.19
2-3 年（含 3 年）	35,199,051.64
3 年以上	1,264,553,556.92
合计	1,344,326,133.53

### (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 2017 年 12 月 31 日，提供的按揭销售担保余额为 177.41 万元，存入按揭保证金 440.31 万元。

### (三) 抵押、质押事项

除财务报表附注五、（二十二）和（三十）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	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	同心再贷*1	20,000,000.00	2017/10/23	2020/12/22	否
本公司	同心再贷*1	300,000,000.00	2017/10/27	2018/7/25	否
本公司	融发投资*2	3,000,000,000.00	2016/3/30	2023/3/30	否
本公司	瑞泽租赁*2	385,000,000.00	2017/8/30	2021/6/21	否

\*1 详见附注五、（二十二）

\*2 详见附注五、（三十）

#### （五）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

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。截止报告日，本系列案已二审判决，驳回上诉，维持原判。

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。

本期期初预计负债余额为 49,860,980.78 元，本期根据与其中 1 名员工达成的和解协议，支付该员工商铺本金、补偿款及个税合计 4,462,500.00 元，其中支付其他应付款的本金 1,275,000 元，支付预计负债的补偿款及个税合计 3,187,500.00 元。同时根据上述陶惠勋等 8 名员工二审判决结果，将 23,497,749.64 元预计负债转入其他应付款，并于 2018 年 1 月全部支付完毕。截止 2017 年 12 月 31 日，预计负债余额为 23,175,731.14 元，尚有 9 名员工的商铺纠纷案未解决。

### 十三、资产负债表日后事项

#### （一）资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2018 年 4 月 19 日第八届董事会 2018 年第四次会议决议，公司拟以 2017 年 12 月 31 日总股本 1,175,345,368 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），合计利润分配总额为 47,013,814.72 元，剩余未分配利润转入下一年度。本次利润分配方案实施时，如在股权登记日公司的股份总数较 2017 年末股份总数发生变化，以未来实施分配方案时股权登记日的总股本为基数，按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。该利润分配预案尚须提交公司 2017 年度股东大会审议。

#### （二）重大资产收购

本公司于 2017 年 11 月 1 日起停牌，并于 11 月 15 日转入重大资产重组继续停牌，本次重组标的主营业务涉及公务机固定运营基地 FBO 及地面服务、飞行支持服务以及航油

服务等业务。停牌期间，公司积极组织中介机构开展了相关尽职调查、审计、评估等工作。但经多次沟通与磋商，公司与交易对方在核心交易条款上未能达成一致意见。从维护全体股东及公司利益的角度出发，经审慎研究，公司于 2018 年 4 月 10 日召开第八届董事会 2018 年第三次临时会议，审议通过终止筹划本次重大资产重组事项。

### (三) 重大融资

根据经营需要，本公司于 2018 年 3 月 23 日与浙商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“浙商银行”）签署综合授信协议，该授信额度为人民币 1 亿元，期限不超过 12 个月，用于补充公司日常流动资金。本公司实际控制人郑康豪先生及其控制的皇庭集团为该贷款提供连带责任保证担保。截止报告日，已签订借款合同并收到银行借款 5,000 万元。

## 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	本期发生额	上期发生额
归属于母公司所有者的持续经营净利润	177,823,722.36	111,546,549.42
归属于母公司所有者的终止经营净利润		

#### 2、 终止经营净利润

无。

#### 3、 终止经营处置损益的调整

无。

#### 4、 终止经营现金流量

无。

### (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 6 个报告分部，分别为：物业租赁业务、物业管理业务、贷款业务、融资租赁业务、房屋代建业务及其他业务，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. 物业租赁业务，指从事物业出租及经营公司。
- B. 物业管理业务，指从事物业管理的公司。
- C. 贷款业务，指从事贷款业务的公司。
- D. 融资租赁业务，指从事融资租赁的公司。
- E. 房屋代建业务，指从事房屋代建的公司。
- F. 其他业务，除上述业务外的公司，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	物业租赁业务	物业管理业务	贷款业务	融资租赁业务	代建服务	其他	分部间抵销	合计
一、营业收入	214,209,092.63	189,475,598.51	207,747,912.11	38,937,899.33	34,860,739.04	17,040,397.77		702,271,639.39
其中：对外交易收入	214,209,092.63	189,475,598.51	207,747,912.11	38,937,899.33	34,860,739.04	17,040,397.77		702,271,639.39
分部间交易收入								
二、营业成本	16,566,311.21	115,357,386.04	76,362,678.15		13,741,208.93	9,170,368.89		231,197,953.22

### (三) 员工持股计划

公司于 2015 年 9 月 10 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于〈公司员工第一期持股计划（草案）〉及摘要的议案》以及相关议案，同意公司实施第一期员工持股计划。本次公司员工持股计划筹集资金总额上限为 1,500 万元，委托平安证券有限责任公司成立规模上限为 6,000 万元的“平安—深国商 1 号集合资产管理计划”进行管理，通过二级市场购买等法律法规许可的方式取得并持有公司股票。截止 2015 年 12 月 21 日，该资产计划通过二级市场购买的方式取得并持有本公司股票 2,240,539 股（占公司股份总额的 0.39%），交易均价为 26.71 元/股，成交金额合计 5,984.48 万元。

公司第一期员工持股计划存续期届满日为 2017 年 3 月 9 日。2016 年 12 月 30 日公司召开持有人会议，经出席持有人会议的持有人所持 2/3 以上份额同意，审议通过公司第一期员工持股计划存续期展期事宜并提交董事会审议。经董事会审议，同意对第一期员工持股计划存续期展期 6 个月，即存续期由 2015 年 9 月 10 日至 2017 年 3 月 9 日变更为 2015 年 9 月 10 日至 2017 年 9 月 9 日。

截止 2017 年 9 月 6 日，公司第一期员工持股计划所持公司股票全部出售完毕，该持股计划同时终止。

### (四) 重大租赁合同

(1) 本公司与深圳市岗厦实业股份有限公司签订租赁合同，承租其持有的商业物业岗厦皇庭大厦裙楼负一层至五层（以下简称“租赁房屋”），用于本公司经营。租赁房屋建筑面积共计 27,982.97 平方米，2017 年 7 月房屋交付使用，租赁收费期为 15 年，自 2018 年 12 月 1 日起至 2034 年 5 月 31 日止，其中包含 6 个月免租期。

(2) 本公司与厦门市集美建设发展有限公司签订租赁合同，承租其持有的位于厦门北站南广场西南面地块（以下简称“租赁房产”），租赁房产共计 80,018.28 平方米，其中包括大型购物中心面积 69,095.76 平方米，商业步行街面积 10,922.52 平方米。本合同租赁期限 20 年，其装修期 1 年，免租期 2 年，该项目正在进行装修。

## 十五、 母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款

## 1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单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	4,044,533.77	100.00	202,226.69	5.00	3,842,307.08					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	4,044,533.77	100.00	202,226.69		3,842,307.08					

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,044,533.77	202,226.69	5.00
合计	4,044,533.77	202,226.69	

2、 本期计提坏账准备金额 202,226.69 元。

3、 本期无实际核销的应收账款。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收款情况

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	3,358,797.75	83.05	167,939.89
第二名	685,736.02	16.95	34,286.80
合计	4,044,533.77	100.00	202,226.69

5、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、 本期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

## 1、 其他应收款分类披露：

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,836,788,280.25	100.00	197,256.40	0.01	3,836,591,023.85	2,273,547,477.15	100.00	204,564,579.52	9.00	2,068,982,897.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	3,836,788,280.25	100.00	197,256.40		3,836,591,023.85	2,273,547,477.15	100.00	204,564,579.52		2,068,982,897.63

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,945,128.04	197,256.40	5.00
合计	3,945,128.04	197,256.40	

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方组合	3,827,236,558.21		
押金	10,000.00		
保证金	5,596,594.00		
合计	3,832,843,152.21		

2、 本期转回坏账准备金额 204,367,323.12 元。

3、 本期无实际核销的其他应收款情况。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	10,000.00	10,000.00
员工备用金		160,000.00
保证金	5,596,594.00	5,596,594.00
往来及其他	3,831,181,686.25	2,267,780,883.15
合计	3,836,778,280.25	2,273,377,477.15

## 5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	内部往来	2,285,424,468.36	0-3 年	59.57	
第二名	内部往来	600,000,000.00	1 年以内	15.64	
第三名	内部往来	378,864,429.04	1 年以内	9.87	
第四名	内部往来	305,890,931.25	0-2 年	7.97	
第五名	内部往来	94,366,221.00	0-2 年	2.46	
合计		3,664,546,049.65		95.51	

## (三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,529,319,004.47		1,529,319,004.47	1,306,401,638.03		1,306,401,638.03
对联营、合营企业投资	426,649.32		426,649.32			
合计	1,529,745,653.79		1,529,745,653.79	1,306,401,638.03		1,306,401,638.03

## 1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
融发投资	35,296,718.10			35,296,718.10		
融发发展	915,061,152.22			915,061,152.22		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
同心再贷	356,043,767.71			356,043,767.71		
皇庭广场商业		8,200,000.00		8,200,000.00		
瑞泽租赁		214,717,366.44		214,717,366.44		
合计	1,306,401,638.03	222,917,366.44		1,529,319,004.47		

## 2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	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			
合营企业										
浙江绿城		510,000.00		-83,350.68				426,649.32		
小计		510,000.00		-83,350.68				426,649.32		
合计		510,000.00		-83,350.68				426,649.32		

**(四) 营业收入和营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	44,850,448.34	28,616,608.05	52,300.00	
合计	44,850,448.34	28,616,608.05	52,300.00	

**(五) 投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-83,350.68	
理财产品收益	307,989.04	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	42,180.00	
子公司分红	60,314,400.68	3,000.00
合计	60,581,219.04	3,000.00

**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	-45,989.31	
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）	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	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	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-683,916.81	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,123,194.83	

项目	金额	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	96,620,480.38	
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	-1,690,551.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-40,154,482.20	
少数股东权益影响额	-12,817,764.19	
合计	106,949,254.67	

## (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	3.41	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.36	0.06	0.06

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

(加盖公章)

二〇一八年四月十九日