深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2021 年半年度财务报告

（未经审计）

皇庭国际
WONGTEE INTERNATIONAL

2021 年 08 月

财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计
□ 是 √ 否
公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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
2021 年 06 月 30 日
单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	129,105,627.45	116,805,254.66
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	261,068,226.59	241,151,351.86
应收款项融资		
预付款项	717,862.88	439,342.90
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	715,474,320.36	730,440,507.71
其中：应收利息		
应收股利	84,461,707.46	84,461,707.46
买入返售金融资产		
存货	40,516,726.21	40,517,366.21
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	38,707,161.24	40,582,737.99
流动资产合计	1,185,589,924.73	1,169,936,561.33

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	297,616,806.80	293,258,534.34
长期股权投资	84,986,321.92	84,986,321.92
其他权益工具投资	519,446,358.00	519,446,358.00
其他非流动金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产	9,353,681,876.17	9,358,131,876.17
固定资产	42,274,707.68	44,534,768.45
在建工程	58,878,911.05	58,989,311.05
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	373,075,004.99	
无形资产	22,451,032.11	23,059,225.00
开发支出		
商誉	7,341,961.56	7,341,961.56
长期待摊费用	52,963,706.74	62,969,064.15
递延所得税资产	54,546,348.41	54,071,348.41
其他非流动资产	54,678,487.85	50,034,250.00
非流动资产合计	10,951,941,523.28	10,586,823,019.05
资产总计	12,137,531,448.01	11,756,759,580.38
流动负债：		
短期借款	664,967,997.66	680,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	179,984,185.13	180,793,532.79
预收款项	81,909,152.97	51,674,072.90
合同负债	21,131,899.76	22,436,379.79
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	12,940,102.17	15,781,570.33
应交税费	47,536,298.03	44,632,059.63
其他应付款	677,837,176.35	641,860,944.86
其中：应付利息	106,877,858.64	13,532,250.22
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,268,731,383.22	3,122,354,857.24
其他流动负债	1,217,422.40	1,623,783.96
流动负债合计	4,956,255,617.69	4,761,157,201.50
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	410,000,000.00	549,400,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	366,808,882.99	
长期应付款	83,234,451.67	104,204,904.20
长期应付职工薪酬		
预计负债	14,772,176.14	15,618,927.53
递延收益	8,219,609.24	8,927,095.94
递延所得税负债	1,487,004,816.36	1,483,923,792.90
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,370,039,936.40	2,162,074,720.57
负债合计	7,326,295,554.09	6,923,231,922.07
所有者权益：		
股本	1,174,528,720.00	1,174,528,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,684,804,663.46	1,684,804,663.46
减：库存股	185,064,374.07	185,064,374.07
其他综合收益	116,486,980.14	116,486,980.14
专项储备		
盈余公积	144,221,372.70	144,221,372.70
一般风险准备		
未分配利润	1,797,044,829.73	1,820,140,268.48
归属于母公司所有者权益合计	4,732,022,191.96	4,755,117,630.71
少数股东权益	79,213,701.96	78,410,027.60
所有者权益合计	4,811,235,893.92	4,833,527,658.31
负债和所有者权益总计	12,137,531,448.01	11,756,759,580.38

法定代表人：郑康豪　　主管会计工作负责人：刘海波　　会计机构负责人：李亚莉

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,052,215.73	2,103,571.62
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	44,405,523.17	43,487,526.00
应收款项融资		
预付款项	39,256.66	5,310.13
其他应收款	4,515,422,503.06	4,349,985,987.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货	80,894.17	80,894.17
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,561,000,392.79	4,395,663,289.06
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,175,075,236.76	1,175,075,236.76
其他权益工具投资	203,110,874.00	203,110,874.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,371,192.00	13,821,192.00
固定资产	3,701,623.24	3,784,575.25
在建工程		110,400.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	363,768,258.71	
无形资产	56,746.67	86,281.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,761,171.74	2,695,859.24
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,757,845,103.12	1,398,684,419.13
资产总计	6,318,845,495.91	5,794,347,708.19
流动负债：		
短期借款	664,967,997.66	680,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	74,750,437.13	69,224,528.13

预收款项	47,047,482.61	22,200,245.92
合同负债		192,761.90
应付职工薪酬	1,610,730.96	1,393,545.62
应交税费	4,426,730.72	4,232,780.77
其他应付款	1,028,154,686.45	820,641,836.52
其中：应付利息	33,699,561.65	4,819,838.76
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	407,884,443.97	293,770,000.00
其他流动负债		9,638.10
流动负债合计	2,228,842,509.50	1,891,665,336.96
非流动负债：		
长期借款	385,000,000.00	517,400,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	358,199,311.94	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,608,772.58	1,608,772.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	744,808,084.52	519,008,772.58
负债合计	2,973,650,594.02	2,410,674,109.54
所有者权益：		
股本	1,174,528,720.00	1,174,528,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,310,944,367.85	2,310,944,367.85
减：库存股	185,064,374.07	185,064,374.07
其他综合收益	-5,647,182.93	-5,647,182.93
专项储备		
盈余公积	115,132,564.61	115,132,564.61
未分配利润	-64,699,193.57	-26,220,496.81
所有者权益合计	3,345,194,901.89	3,383,673,598.65
负债和所有者权益总计	6,318,845,495.91	5,794,347,708.19

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度

一、营业总收入	368,668,457.02	325,326,840.11
其中：营业收入	368,668,457.02	325,326,840.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	377,772,313.97	296,835,762.97
其中：营业成本	109,369,010.43	106,508,144.89
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	10,131,122.65	5,309,884.36
销售费用	6,584,631.68	4,762,191.95
管理费用	37,015,613.07	36,496,874.16
研发费用		
财务费用	214,671,936.14	143,758,667.61
其中：利息费用	203,543,119.46	143,433,002.64
利息收入	109,158.54	327,104.60
加：其他收益	772,675.80	2,880,937.42
投资收益（损失以“—”号填列）		-277,937.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-277,937.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-3,052,980.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,381,177.83	-7,871,036.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-45,544.78	319,357.01
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-16,810,883.76	23,542,398.43
加：营业外收入	4,399,324.15	19,470,732.18
减：营业外支出	374,134.59	35,671.46
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-12,785,694.20	42,977,459.15
减：所得税费用	9,506,070.19	13,040,708.64
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-22,291,764.39	29,936,750.51

（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-22,291,764.39	29,936,750.51
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-23,095,438.75	28,331,409.48
2.少数股东损益	803,674.36	1,605,341.03
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.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	-22,291,764.39	29,936,750.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	-23,095,438.75	28,331,409.48
归属于少数股东的综合收益总额	803,674.36	1,605,341.03
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.02	0.02
（二）稀释每股收益	-0.02	0.02

法定代表人：郑康豪　　主管会计工作负责人：刘海波　　会计机构负责人：李亚莉

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	59,851,310.61	48,115,244.83
减：营业成本	17,417,015.84	19,045,576.98
税金及附加	158,743.51	127,507.20
销售费用	26,865.35	
管理费用	10,303,157.68	12,173,699.47
研发费用		
财务费用	68,012,648.05	30,867,208.51
其中：利息费用	57,437,928.10	30,784,051.08
利息收入	8,561.76	242,373.22
加：其他收益		57,651.52
投资收益（损失以“—”号填列）		-159,627.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-159,627.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-3,052,980.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	225,250.26	-144,092.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-6,260.60
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-38,894,849.56	-14,351,076.26
加：营业外收入	427,584.00	11,753,415.80
减：营业外支出	11,431.20	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-38,478,696.76	-2,597,660.46
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-38,478,696.76	-2,597,660.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-38,478,696.76	-2,597,660.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-38,478,696.76	-2,597,660.46
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.03	0.00
（二）稀释每股收益	-0.03	0.00

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
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	371,496,141.85	404,485,907.08
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	86,991,806.99	164,205,605.18
经营活动现金流入小计	458,487,948.84	568,691,512.26

购买商品、接受劳务支付的现金	58,727,126.83	233,606,674.15
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	58,110,068.81	54,433,269.11
支付的各项税费	30,736,848.73	18,349,957.34
支付其他与经营活动有关的现金	92,011,462.75	113,362,010.84
经营活动现金流出小计	239,585,507.12	419,751,911.44
经营活动产生的现金流量净额	218,902,441.72	148,939,600.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	500,000.00	2,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,037,825.49	346,128.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		222,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,537,825.49	224,346,128.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,265,599.68	436,467.90
投资支付的现金		175,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,644,237.85	
投资活动现金流出小计	6,909,837.53	175,436,467.90
投资活动产生的现金流量净额	-2,372,012.04	48,909,660.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	85,000,000.00	25,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,300,000.00	75,712,809.82
筹资活动现金流入小计	87,300,000.00	100,712,809.82
偿还债务支付的现金	164,547,463.28	153,844,734.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111,560,131.86	104,285,208.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	78,811,806.96	9,423,921.25

筹资活动现金流出小计	354,919,402.10	267,553,864.49
筹资活动产生的现金流量净额	-267,619,402.10	-166,841,054.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-638.00	14,269.50
五、现金及现金等价物净增加额	-51,089,610.42	31,022,475.75
加：期初现金及现金等价物余额	105,699,802.50	73,514,434.69
六、期末现金及现金等价物余额	54,610,192.08	104,536,910.44

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
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	57,743,774.34	21,666,578.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	266,196,404.65	232,830,342.04
经营活动现金流入小计	323,940,178.99	254,496,920.04
购买商品、接受劳务支付的现金	136,000.00	6,074,929.50
支付给职工以及为职工支付的现金	7,279,174.08	6,840,593.17
支付的各项税费	3,598,098.14	1,684,342.92
支付其他与经营活动有关的现金	180,221,025.68	412,547,908.23
经营活动现金流出小计	191,234,297.90	427,147,773.82
经营活动产生的现金流量净额	132,705,881.09	-172,650,853.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	400,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,098,725.49	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		222,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,498,725.49	222,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,000.00	294,919.00
投资支付的现金		75,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	48,000.00	75,294,919.00
投资活动产生的现金流量净额	4,450,725.49	146,705,081.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	85,000,000.00	25,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		84,093,700.00

筹资活动现金流入小计	85,000,000.00	109,093,700.00
偿还债务支付的现金	164,547,463.28	55,810,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,165,826.51	50,144,967.20
支付其他与筹资活动有关的现金	14,494,781.20	9,423,921.25
筹资活动现金流出小计	223,208,070.99	115,378,888.45
筹资活动产生的现金流量净额	-138,208,070.99	-6,285,188.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	108.52	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,051,355.89	-32,230,961.23
加：期初现金及现金等价物余额	2,103,571.62	53,599,641.14
六、期末现金及现金等价物余额	1,052,215.73	21,368,679.91

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,174,528,720.00				1,684,804,663.46	185,064,374.07	116,486,980.14		144,221,372.70		1,820,140,268.48		4,755,117,630.71	78,410,027.60	4,833,527,658.31
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,174,528,720.00				1,684,804,663.46	185,064,374.07	116,486,980.14		144,221,372.70		1,820,140,268.48		4,755,117,630.71	78,410,027.60	4,833,527,658.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-23,095,438.75		-23,095,438.75	803,674.36	-22,291,764.39
（一）综合收益总额											-23,095,438.75		-23,095,438.75	803,674.36	-22,291,764.39
（二）所有者投入和减少资本															
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入															

资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．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．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．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	1,174,528,720.00				1,684,804,663.46	185,064,374.07	116,486,980.14		144,221,372.70		1,797,044,829.73		4,732,022,191.96	79,213,701.96	4,811,235,893.92

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,175,345,368.00				1,935,312,972.26	186,889,390.41	266,303,270.46		144,221,372.70		2,112,344,441.61		5,446,638,034.62	105,866,534.01	5,552,504,568.63
加：会计															

政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,175,345,368.00				1,935,312,972.26	186,889,390.41	266,303,270.46		144,221,372.70		2,112,344,441.61		5,446,638,034.62	105,866,534.01	5,552,504,568.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-816,648.00				-1,008,368.34	-1,825,016.34					28,331,409.48		28,331,409.48	1,605,341.03	29,936,750.51
（一）综合收益总额											28,331,409.48		28,331,409.48	1,605,341.03	29,936,750.51
（二）所有者投入和减少资本	-816,648.00				-1,008,368.34	-1,825,016.34									
1．所有者投入的普通股	-816,648.00				-1,008,368.34	-1,825,016.34									
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配															
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计															

划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．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	1,174,528,720.00				1,934,304,603.92	185,064,374.07	266,303,270.46		144,221,372.70		2,140,675,851.09		5,474,969,444.10	107,471,875.04	5,582,441,319.14

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-5,647,182.93		115,132,564.61	-26,220,496.81		3,383,673,598.65
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-5,647,182.93		115,132,564.61	-26,220,496.81		3,383,673,598.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-38,478,696.76		-38,478,696.76
（一）综合收益总额										-38,478,696.76		-38,478,696.76
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												

（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-5,647,182.93		115,132,564.61	-64,699,193.57		3,345,194,901.89

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,175,345,368.00				2,311,952,736.19	186,889,390.41	9,666,720.39		115,132,564.61	107,249,789.41		3,532,457,788.19
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,175,345,368.00				2,311,952,736.19	186,889,390.41	9,666,720.39		115,132,564.61	107,249,789.41		3,532,457,788.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-816,648.00				-1,008,368.34	-1,825,016.34				-2,597,660.46		-2,597,660.46

（一）综合收益总额										-2,597,660.46		-2,597,660.46
（二）所有者投入和减少资本	-816,648.00				-1,008,368.34	-1,825,016.34						
1．所有者投入的普通股	-816,648.00				-1,008,368.34	-1,825,016.34						
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	9,666,720.39		115,132,564.61	104,652,128.95		3,529,860,127.73

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
二〇二一年半年度财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）经深圳市人民政府深府办复[1992]1867 号文批准，于 1993 年 3 月改组为股份有限公司；1995 年经深圳市人民政府深府办函[1995]48 号文批准，本公司发行之 B 股在深圳证券交易所上市；1996 年经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]99 号文件批准，本公司发行之 A 股在深圳证券交易所上市。

本公司的统一社会信用代码：914403001921790834。

截至 2021 年 6 月 30 日止，本公司累计发行股本总数 1,174,528,720.00 股，注册资本为 1,174,528,720.00 元，注册地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元。

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

本公司的实际控制人为郑康豪。

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 8 月 26 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2021 年 6 月 30 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

1	深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）
2	深圳市皇庭物业发展有限公司（简称“皇庭物业”）
3	深圳市皇庭商业运营有限公司（简称“皇庭商业运营”）
4	深圳市影响力营销管理有限公司 （简称“影响力营销”）
5	皇庭国际投资有限公司（简称“皇庭国际投资”）
6	深圳市皇庭融发发展有限公司（简称“融发发展”）
7	皇庭金融有限公司（简称“皇庭金融”）
8	POWERLAND HOLDINGS LIMITED（简称“PHL”）
9	深圳市皇庭不动产管理有限公司（简称“皇庭不动产”）
10	深圳市皇庭教育发展有限公司（简称“皇庭教育”）
11	深圳市皇庭在线信息科技有限公司（简称“皇庭在线”）
12	深圳市深国商管理咨询有限公司（简称“深国商管理咨询”）
13	深圳市皇庭资产管理有限公司（简称“皇庭资产管理”）

14	深圳市皇庭基金管理有限公司（简称“皇庭基金”）
15	深圳市皇金贷金融服务有限公司（简称“皇金贷金融”）
16	重庆皇庭不动产管理有限公司（简称“重庆不动产”）
17	深圳市皇庭国睿一号投资合伙企业(有限合伙)（简称“国睿一号”）
18	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”）
19	成都市皇庭商业管理有限公司（简称“成都皇庭商业”）
20	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”）
21	深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司（简称“皇庭礼尚公寓”）
22	成都泰阳物业服务有限公司（简称“成都泰阳物业”）
23	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”）
24	深圳市皇庭房产建设管理有限公司（简称“深圳房产建设”）
25	柳州市皇庭房地产开发有限公司（简称“柳州房建”）
26	深圳市皇庭国商酒店管理有限公司（“国商酒店”）
27	福建嘉美和丰商业管理有限公司（简称“厦门圣果院”）
28	瑞泽控股（香港）有限公司（简称“香港瑞泽”）
29	深圳市国鑫恒供应链管理有限公司（简称“国鑫恒供应链”）
30	瑞泽国际融资租赁有限公司（简称“瑞泽租赁”）
31	瑞泽众合（天津）融资租赁有限公司（简称“瑞泽众合融资租赁”）
32	瑞泽众合（北京）资产管理有限公司（简称“瑞泽众合资产管理”）
33	皇庭广场商业管理（深圳）有限公司（简称“皇庭广场商业”）
34	深圳市戴维斯商业管理有限公司（简称“深圳戴维斯”）
35	嘉兴皇庭几何投资合伙企业(有限合伙) （简称“嘉兴几何”）
36	美集奥莱（厦门）商业有限公司（简称“美集奥莱”）
37	深圳市皇庭云物业服务有限公司（简称“皇庭云物业”）
38	瑞泽众合（天津）商业保理有限公司（简称“瑞泽保理”）
39	深圳市青青旅游有限公司（简称“青青旅游”）
40	重庆皇庭珠宝广场有限公司（简称“重庆皇庭”）
41	郑州市君庭商业管理有限公司（简称“郑州君庭”）
42	上海诣臻商业管理有限公司（简称“上海诣臻”）
43	湛江市戴维斯商业管理有限公司（简称“湛江戴维斯”）
44	重庆市君庭物业管理发展有限公司（简称“重庆君庭物业”）
45	成都泰阳佳诚停车场管理有限公司（简称“佳诚停车场”）
46	合肥市戴维斯商业管理有限公司（简称“合肥戴维斯”）
47	深圳皇庭优智实业有限公司（简称“皇庭优智”）
48	深圳市皇庭物业管理有限公司（简称“皇庭物业管理”）
49	深圳市皇庭物业服务有限公司（简称“皇庭物业服务”）
50	深圳市皇庭商务服务有限公司（简称“皇庭商务服务”）
51	深圳市青柠慧商科技有限公司（简称“青柠慧商”）

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”），在此基础上，结合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》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

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

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价

账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、 合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳

入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

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

②分步处置子公司

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

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十五）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：①以摊余成本计量的金融资产、②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、⑤以摊

余成本计量的金融负债。

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

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

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

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

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

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

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下五类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（5）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

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

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。此外，对合同资产及部分财务担保合同也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失，预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

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

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

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

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

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

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

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

的依据如下：

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

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

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

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

应收融资租赁款：

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

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

等级	预期信用损失率（%）
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

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。

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、可疑、损失五类。

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

等级	预期信用损失率（%）
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

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料及易耗品、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

开发产品和开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品和包装物采用一次转销法；

（2）出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销；

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

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

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

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提

折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十六) 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。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 使用权资产

参照本附注“三、（三十一）、3、新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”处理。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命（年）	依据
车库使用权	60.58	合同性权利
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来不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截止资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

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

面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

(二十一) 商誉

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

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

(二十二) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务部分确认为合同负债。

(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、(二十四) 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) 租赁负债

参照本附注“三、（三十一）、3、新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”处理。

(二十六) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

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

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按

照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

详见本附注“五、(三十二) 预计负债”。

(二十七) 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。

(二十八) 收入

1、 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2、 除上述收入确认的总体原则外，各类不同业务类型的收入确认具体方法如下：

（一）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。

（二）各类不同业务类型的收入确认具体方法

（1）物业出租收入

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

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

（2）物业管理收入

对物业管理服务，本公司以按每月根据与商户签订的租约、向商户发出收费通知书为依据确认收入。

（3）提供劳务收入

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

提供劳务交易的结果在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

(二十九) 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。

(三十) 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。

(三十一) 租赁

1、 经营租赁会计处理

参照本附注“三、（三十一）、3、新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”处理。

2、 融资租赁会计处理

参照本附注“三、（三十一）、3、新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”处理。

3、 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

（1） 本公司作为承租人：

① 使用权资产

在租赁开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁之外的租赁确认使用权资产。使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

．租赁负债的初始计量金额；

．在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

．本公司发生的初始直接费用；

．本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货为发生的成本。

本公司参照本附注“三、（十五）固定资产”有关折旧政策，对使用权资产计

提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。对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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

② 租赁负债

在租赁开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁之外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

．固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

．取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

．购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；

．根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，则采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的增量借款利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期的损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期的损益或相关资产成本。

在租赁开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益。

．当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

．当是指固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司将按照变动后租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，但是租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

③ 短期租赁和低价值租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值租赁，是指单项租赁资产为全新资产时使用价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将

相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

④ 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理；

. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁的使用权而扩大了租赁范围；

. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（二）本公司作为出租人：

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权资产有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

(三十二) 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。

(三十三) 回购本公司股份

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

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

(三十四) 分部报告

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

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(三十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日修订发布了《企业会计准则第 21 号-租赁》（以下简称“新租赁准则“），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据财政部上述相关准则及通知规定，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

（1）作为承租人，根据新租赁准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新租赁准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

a、执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日合并财务报表的主要影响如下：

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		387,646,185.69	387,646,185.69
一年内到期的非流动负债		14,411,528.15	14,411,528.15
租赁负债		373,234,657.54	373,234,657.54

b、执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日母公司财务报表的主要影响如下：

项目	资产负债表

	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		377,849,610.65	377,849,610.65
一年内到期的非流动负债		12,027,351.30	12,027,351.30
租赁负债		365,822,259.35	365,822,259.35

（2）公司未对公司作为出租人的租赁按照追溯调整法处理。

2、 重要会计估计变更

报告期内，公司无重要的会计估计变更。

四、税项

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	（1）按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税；（2）应税收入按 3%或 5%的征收率计算增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加及地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	
房产税	按房屋的计税余值的 70%计缴或房屋租金计缴	1.2%、12%
企业所得税*	按应纳税所得额计缴	15%、16.5%、20%、25%

*不同纳税主体所得税税率说明：

香港地区子公司适用企业所得税税率 16.5%；境内部分子公司适用小型微利企业企业所得税税率 20%；其他公司企业所得税税率为 25%；设在西部地区，以国家规定的鼓励类产业项目为主营业务，且其当年主营业务收入超过企业总收入 70%的企业适用企业所得税税率 15%。

（二）税收优惠

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

年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。部分子公司适用小型微利企业税收优惠。

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

五、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	98,946.50	415,527.51
银行存款	49,894,734.76	104,761,468.42
其他货币资金	79,111,946.19	11,628,258.73
合计	129,105,627.45	116,805,254.66
其中：存放在境外的款项总额	57,130.74	58,026.98

其中受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
久悬户货币资金	308,036.62	196,158.14
冻结户货币资金	703,135.64	
按揭担保保证金	4,450,342.16	4,443,600.14
监管户货币资金	69,033,920.95	6,465,693.88
合计	74,495,435.37	11,105,452.16

（二） 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	174,857,294.35	168,878,227.32
1 至 2 年	57,717,910.73	44,930,604.01
2 至 3 年	52,643,970.72	54,013,708.94
3 至 4 年	14,073,325.34	6,508,572.79
4 至 5 年	1,138,029.71	1,756,656.44
5 年以上	4,359,572.22	4,284,363.81
小计	304,790,103.07	280,372,133.31
减：坏账准备	43,721,876.48	39,220,781.45
合计	261,068,226.59	241,151,351.86

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

（1）类别明细情况

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备	36,445,697.08	11.96	17,984,087.03	49.34	18,461,610.05

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	268,344,405.99	88.04	25,737,789.45	9.59	242,606,616.54
合计	304,790,103.07	100	43,721,876.48	14.34	261,068,226.59

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	27,973,759.62	9.98	17,078,662.83	61.05	10,895,096.79
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	252,398,373.69	90.02	22,142,118.62	8.77	230,256,255.07
合计	280,372,133.31	100.00	39,220,781.45	13.99	241,151,351.86

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
应收租赁款	36,445,697.08	17,984,087.03	49.34	预计无法全额收回，扣除保证金等款项后全额计提
合计	36,445,697.08	17,984,087.03	49.34	

按组合计提坏账准备的应收账款

信用风险特征组合中，采用账龄损失率计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率（%）
1 年以内	144,414,505.40	7,220,725.27	5.00
1 至 2 年	53,020,598.31	5,302,059.84	10.00
2 至 3 年	36,322,010.52	5,448,301.58	15.00
3 至 4 年	14,018,282.78	4,205,484.83	30.00
4 至 5 年	1,138,029.71	569,014.85	50.00
5 年以上	2,992,203.08	2,992,203.08	100.00
合计	251,905,629.80	25,737,789.45	

信用风险特征组合中，无风险组合的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率（%）
应收政府款项	16,438,776.19		
合计	16,438,776.19		

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	39,220,781.45	39,220,781.45	5,938,743.74	1,437,648.71		43,721,876.48
合计	39,220,781.45	39,220,781.45	5,938,743.74	1,437,648.71		43,721,876.48

4、本期无核销应收账款。

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	49,350,948.15	16.19	8,531,900.43
第二名	36,329,998.86	11.92	3,065,453.53
第三名	16,101,837.19	5.28	
第四名	7,562,157.46	2.48	
第五名	7,213,381.58	2.37	844,281.63
合计	116,558,323.24	38.24	12,441,635.59

6、本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

7、期末本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

（三） 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	604,387.88	84.19	325,867.90	74.17

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 至 2 年	15,000.00	2.09	15,000.00	3.41
2 至 3 年	60,000.00	8.36	60,000.00	13.66
3 年以上	38,475.00	5.36	38,475.00	8.76
合计	717,862.88	100.00	439,342.90	100.00

（四）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	84,461,707.46	84,461,707.46
其他应收款项	631,012,612.90	645,978,800.25
合计	715,474,320.36	730,440,507.71

1、应收股利

（1）应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
同心基金	99,366,714.65	99,366,714.65
小计	99,366,714.65	99,366,714.65
减：坏账准备	14,905,007.19	14,905,007.19
合计	84,461,707.46	84,461,707.46

（2）重要的账龄超过一年的应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄
同心基金	99,366,714.65	2-3 年
合计	99,366,714.65	

2、其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	78,985,959.30	172,488,488.55
1 至 2 年	414,633,029.34	448,904,733.58
2 至 3 年	116,120,181.85	15,875,985.23
3 至 4 年	14,584,182.41	36,461,929.20

账龄	期末余额	上年年末余额
4 至 5 年	47,596,594.00	15,935,683.78
5 年以上	30,634,727.41	29,479,319.10
小计	702,554,674.31	719,146,139.44
减：坏账准备	71,542,061.41	73,167,339.19
合计	631,012,612.90	645,978,800.25

（2）按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备	565,829,078.44	80.54	57,482,907.84	10.16	508,346,170.60
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	136,725,595.87	19.46	14,059,153.57	10.28	122,666,442.30
合计	702,554,674.31	100.00	71,542,061.41	10.18	631,012,612.90

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	574,003,078.43	79.82	58,300,307.84	10.16	515,702,770.59
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	145,143,061.01	20.18	14,867,031.35	10.24	130,276,029.66
合计	719,146,139.44	100.00	73,167,339.19	10.17	645,978,800.25

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
同心再贷款	270,831,068.44	27,083,106.84	10.00	按预计可收回金额计提
同心基金	293,998,010.00	29,399,801.00	10.00	按预计可收回金额计提
中太恒宇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	565,829,078.44	57,482,907.84		

按组合计提坏账准备的其他应收款

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	14,712,966.08		58,454,373.11	73,167,339.19
期初余额在本期	14,712,966.08		58,454,373.11	73,167,339.19
本期计提	217,665.45			217,665.45
本期转回	720,182.65		817,400.00	1,537,582.65
本期核销	305,360.58			305,360.58
其他变动				
期末余额	13,905,088.30		57,636,973.11	71,542,061.41

信用风险特征组合中，无风险组合的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	预期信用损失率（%）
押金	2,627,231.63		
员工备用金	465,890.26		
应收政府款	26,849,205.86		
保证金	25,566,442.53		
合计	55,508,770.28		

信用风险特征组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	预期信用损失率（%）
同心再贷款往来款	270,831,068.44	27,083,106.84	10.00
同心基金股权转让款	293,998,010.00	29,399,801.00	10.00
合计	564,829,078.44	56,482,907.84	10.00

（3）本期核销的其他应收款项

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	305,360.58

（4）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款及其他	343,120,947.46	355,924,766.92
员工备用金	465,890.26	34,891.56
保证金	25,566,442.53	25,411,236.53

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金	2,627,231.63	1,641,082.00
应收政府款及补贴款	26,849,205.86	26,849,205.86
股权转让款	303,924,956.57	309,284,956.57
合计	702,554,674.31	719,146,139.44

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	股权转让款	293,998,010.00	1-2 年	41.85	29,399,801.00
第二名	同心再贷款往来款	270,831,068.44	1-2 年、2-3 年	38.55	27,083,106.84
第三名	往来款、股权转让款	35,886,946.57	3-4 年	5.11	10,766,083.97
第四名	应收政府款	26,849,205.86	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	3.82	
第五名	往来款	11,857,721.86	1 年以内	1.69	592,886.09
合计		639,422,952.73		91.02	67,841,877.90

（6）期末无涉及政府补助的其他应收款项。

（7）期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

（8）期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债。

（五） 存货

1、存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	516,726.21		516,726.21	517,366.21		517,366.21
开发成本	40,000,000.00		40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00
合计	40,516,726.21		40,516,726.21	40,517,366.21		40,517,366.21

（六）其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	36,342,064.67	37,589,866.18
待认证进项税	57,403.94	61,316.39
预交税金	2,307,692.63	2,931,555.42

项目	期末余额	上年年末余额
合计	38,707,161.24	40,582,737.99

（七）长期应收款

1、长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	270,949,890.72	24,033,083.92	246,916,806.80	264,391,618.26	21,833,083.92	242,558,534.34
其中：未实现融资收益	22,365,922.17		22,365,922.17	27,364,147.81		27,364,147.81
未担保余值	50,700,000.00		50,700,000.00	50,700,000.00		50,700,000.00
合计	321,649,890.72	24,033,083.92	297,616,806.80	315,091,618.26	21,833,083.92	293,258,534.34

2、本期不存在因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

3、本期不存在转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

（八）长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
清研厚德（北京）科技有限公司（以下简称“清研厚德”）	841,856.83									841,856.83	
深圳市奥林传媒有限公司（原名：深圳市奥林广告有限公司，以下简称“奥林传媒”）	24,688,507.79									24,688,507.79	
深圳市远鹏都市投资发展有限公司	59,455,957.30									59,455,957.30	
小计	84,986,321.92									84,986,321.92	
合计	84,986,321.92									84,986,321.92	

（九）其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	期末余额
股权投资	519,446,358.00
其中：同心基金	316,335,484.00
同心再贷款	203,110,874.00
合计	519,446,358.00

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

（十）其他非流动金融资产

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

（十一）投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1．上年年末余额	9,358,131,876.17			9,358,131,876.17
2．本期变动	-4,450,000.00			-4,450,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	4,450,000.00			4,450,000.00
其他转出				
公允价值变动				
3．期末余额	9,353,681,876.17			9,353,681,876.17

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	期初入账公允价值	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
深圳市罗湖区松园南九巷 6 栋 804	5,097,960.00			5,097,960.00		
广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼	4,273,232.00			4,273,232.00		
皇庭国商购物广场	7,647,651,900.00			7,647,651,900.00		
重庆公寓	115,563,800.00			115,563,800.00		
重庆皇庭珠宝城	792,175,300.00			792,175,300.00		
成都皇庭国际中心	788,919,684.17			788,919,684.17		
合计	9,353,681,876.17			9,353,681,876.17		

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
广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼	4,273,232.00	尚在办理中，房产为公司实际使用
合计	4,273,232.00	

（十二）固定资产

1、固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	42,274,707.68	44,534,768.45
固定资产清理		
合计	42,274,707.68	44,534,768.45

2、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
1．账面原值				
（1）上年年末余额	91,993,290.67	6,321,784.54	13,240,780.42	111,555,855.63
（2）本期增加金额		470,560.00		470,560.00
—购置		470,560.00		470,560.00
（3）本期减少金额		267,000.00	742,935.31	1,009,935.31
—处置或报废		267,000.00	742,935.31	1,009,935.31
—出售子公司转出				
（4）期末余额	91,993,290.67	6,525,344.54	12,497,845.11	111,016,480.32
2．累计折旧				
（1）上年年末余额	50,455,058.13	4,840,105.04	9,981,222.01	65,276,385.18
（2）本期增加金额	1,330,620.36	243,650.46	652,776.09	2,227,046.91
—计提	1,330,620.36	243,650.46	652,776.09	2,227,046.91
（3）本期减少金额		229,175.00	275,044.45	504,219.45
—处置或报废		229,175.00	275,044.45	504,219.45
—出售子公司转出				
（4）期末余额	51,785,678.49	4,854,580.50	10,358,953.65	66,999,212.64
3．减值准备				
（1）上年年末余额	1,742,560.00		2,142.00	1,744,702.00
（2）本期增加金额				
—计提				
（3）本期减少金额			2,142.00	2,142.00
—处置或报废			2,142.00	2,142.00
（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	38,465,052.18	1,670,764.04	2,138,891.46	42,274,707.68
（2）上年年末账面价值	39,795,672.54	1,481,679.50	3,257,416.41	44,534,768.45

3、本期不存在暂时闲置的固定资产。

4、 本期不存在通过经营租赁租出的固定资产情况。

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	384,082.00	尚在办理中，房产为公司实际使用

6、固定资产清理

无。

（十三）在建工程

1、在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	58,878,911.05	58,989,311.05
合计	58,878,911.05	58,989,311.05

2、在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
皇庭广场商铺改造	198,000.00		198,000.00	198,000.00		198,000.00
白马山项目	57,355,997.08		57,355,997.08	57,355,997.08		57,355,997.08
圣果院项目	58,625,771.93	58,625,771.93		58,625,771.93	58,625,771.93	
其他	1,324,913.97		1,324,913.97	1,435,313.97		1,435,313.97
合计	117,504,682.98	58,625,771.93	58,878,911.05	117,615,082.98	58,625,771.93	58,989,311.05

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
皇庭广场商铺改造		198,000.00				198,000.00						自有资金
白马山项目		57,355,997.08				57,355,997.08						自有资金
合计		57,553,997.08				57,553,997.08						

（十四）使用权资产

项目	房产租赁	合计
一、账面原值：		
1.年初余额	387,646,185.69	387,646,185.69
2.本期增加金额		
—租赁		
3.本期减少金额		
4.期末余额	387,646,185.69	387,646,185.69
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	14,571,180.70	14,571,180.70
（1）计提	14,571,180.70	14,571,180.70
3.本期减少金额		
（1）处置		
4.期末余额	14,571,180.70	14,571,180.70
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
（1）计提		
3.本期减少金额		
（1）处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	373,075,004.99	373,075,004.99
2.期初账面价值	387,646,185.69	387,646,185.69

（十五）无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	车库使用权	合计
1．账面原值			
（1）上年年末余额	7,635,339.01	23,164,761.90	30,800,100.91
（2）本期增加金额			
—购置			
（3）本期减少金额			
—处置			
—处置子公司			
（4）期末余额	7,635,339.01	23,164,761.90	30,800,100.91
2．累计摊销			
（1）上年年末余额	6,020,247.08	1,720,628.83	7,740,875.91
（2）本期增加金额	417,011.89	191,181.00	608,192.89

项目	软件	车库使用权	合计
—计提	417,011.89	191,181.00	608,192.89
（3）本期减少金额			
—处置			
—处置子公司			
（4）期末余额	6,437,258.97	1,911,809.83	8,349,068.80
3．减值准备			
（1）上年年末余额			
（2）本期增加金额			
—计提			
（3）本期减少金额			
—处置			
—处置子公司			
（4）期末余额			
4．账面价值			
（1）期末账面价值	1,198,080.04	21,252,952.07	22,451,032.11
（2）上年年末账面价值	1,615,091.93	21,444,133.07	23,059,225.00

2、期末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

3、期末无用于抵押或担保的无形资产。

（十六）商誉

1、商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	计提减值	处置	其他	
账面原值						
瑞泽租赁	31,531,701.31					31,531,701.31
厦门圣果院	3,768,935.05					3,768,935.05
成都泰阳物业	7,341,961.56					7,341,961.56
小计	42,642,597.92					42,642,597.92
减值准备						
瑞泽租赁	31,531,701.31					31,531,701.31
厦门圣果院	3,768,935.05					3,768,935.05
成都泰阳物业						
小计	35,300,636.36					35,300,636.3

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	计提减值	处置	其他	
						6
账面价值						
瑞泽租赁						
厦门圣果院						
成都泰阳物业	7,341,961.56					7,341,961.56
小计	7,341,961.56					7,341,961.56

（十七）长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	58,761,542.04	1,161,180.65	9,328,843.70		50,593,878.99
停车场改造	50,413.21		9,452.52		40,960.69
融资租赁业务手续费	2,750,739.11		511,249.98		2,239,489.13
其他	1,406,369.79	111,441.52	1,428,433.38		89,377.93
合计	62,969,064.15	1,272,622.17	11,277,979.58		52,963,706.74

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产及信用减值准备	68,201,908.11	16,977,297.91	66,301,908.11	16,502,297.91
可抵扣亏损	22,384,642.60	5,596,160.65	22,384,642.60	5,596,160.65
计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	125,466,616.60	31,972,889.85	125,466,616.60	31,972,889.85
合计	216,053,167.31	54,546,348.41	214,153,167.31	54,071,348.41

2、未经抵销的负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动				
投资性房地产公允价值与税法差异	5,948,019,265.44	1,487,004,816.36	5,935,695,171.62	1,483,923,792.90

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合计	5,948,019,265.44	1,487,004,816.36	5,935,695,171.62	1,483,923,792.90

3、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
资产及信用减值准备	116,013,713.39	125,036,401.05
可抵扣亏损	598,062,036.45	613,512,186.41
合计	714,075,749.84	738,548,587.46

4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2021 年	159,167,539.13	108,012,302.32	
2022 年	81,555,337.34	64,804,039.41	
2023 年	191,763,718.67	107,574,566.48	
2024 年	87,457,164.15	122,417,507.46	
2025 年	78,118,277.16	210,703,770.74	
合计	598,062,036.45	613,512,186.41	

（十九）其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款项	44,644,237.85		44,644,237.85	40,000,000.00		40,000,000.00
预付无形资产款	10,034,250.00		10,034,250.00	10,034,250.00		10,034,250.00
合计	54,678,487.85		54,678,487.85	50,034,250.00		50,034,250.00

（二十）短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款*1	107,000,000.00	113,000,000.00
质押、保证借款*2	206,249,864.74	210,000,000.00
保证、质押、抵押借款*3	351,718,132.92	357,000,000.00
合计	664,967,997.66	680,000,000.00

短期借款分类的说明：

*1（1）2020 年 8 月 11 日，本公司向浦发银行深圳分行借款人民币 11,500 万元。

由皇庭集团、郑康豪提供连带责任担保。截至 2021 年 6 月 30 日，已偿还本金 800 万元，借款余额为 10,700 万元。

*2（1）2020 年 10 月 22 日至 23 日，本公司向九江银行广州分行共借款人民币 17,000 万元。由皇庭集团、融发投资和东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“东莞向隆实业”）、深圳市皇庭荔园实业有限公司（以下简称“皇庭荔园实业”）、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”）提供连带责任担保，同心基金以其持有的同心再贷款的 23%股权提供质押担保。截至 2021 年 6 月 30 日，已偿还本金 270 万元，借款余额为 16,730 万元。

（2）2021 年 6 月 28 日，本公司向中信银行深圳分行共借款人民币 3,895 万元。该笔贷款由皇庭集团、皇庭投资、重庆皇庭、郑康雄、黄凯玲、郑康豪提供担保，本公司以持有的皇庭不动产 100%的股权提供质押担保。截至 2021 年 6 月 30 日，借款余额为 3,895 万元。

*3（1）2020 年 9 月 25 日，本公司向浙商银行深圳分行共借款人民币 2,400 万元，由皇庭集团、郑康豪提供担保，以本公司持有的 5 套房产，郑康豪持有的 3 套房产，融发投资持有的 1 套房产提供抵押担保，本公司以持有的同心基金 3%的股权提供质押担保。截至 2021 年 6 月 30 日，已偿还本金 628.19 万元，借款余额为 1,771.81 万元。

（2）2020 年 6 月 20 日，本公司向国民信托有限公司借款人民币 35,000 万元，由深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称“中行建设”）、重庆皇庭、皇庭酒店、郑康豪担保，重庆皇庭以其位于重庆市九龙坡区彩云大道 10 号的珠宝广场提供抵押担保，皇庭不动产以其持有的珠宝广场 100%的股权提供质押担保。截至 2021 年 6 月 30 日，已偿还本金 1,600 万元，借款余额为 33,400 万元。

2、 本期存在已逾期未偿还的短期借款。

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 519,018,132.92 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	期末余额（元）	逾期时间
浙商银行深圳分行*1	17,718,132.92	2021 年 4 月 26 日
九江银行广州分行*2	167,300,000.00	2021 年 6 月 1 日
国民信托有限公司*3	334,000,000.00	2021 年 6 月 20 日
合计	519,018,132.92	

*1 浙商银行深圳分行因借款合同纠纷，宣布该笔借款于 2021 年 4 月 26 日提前到期，并向法院提起诉讼，请求公司偿还借款本息，并查封了本公司持有的 5 套房产。截至本报告日，借款利息已正常支付，借款本金余额 1,771.81 万元未偿还。

*2 九江银行广州分行因借款合同纠纷，于 2021 年 6 月 1 日向法院提起诉讼，要求公司偿还借款本息。截至本报告日，借款利息已正常支付，借款本金余额 16,730 万元

未偿还。

*3 2021 年 3 月 31 日，国民信托向江苏新扬子造船有限公司发出了《信托财产现状分配通知书》，江苏新扬子造船有限公司取得了《信托贷款合同》项下全部债权及相关权利义务。因该信托贷款合同纠纷，江苏新扬子造船有限公司向法院提起诉讼，请求公司偿还借款本金及利息等，并冻结了本公司及下属子公司部分银行账户等资产。截至本报告日，借款本金余额 33,400 万元未偿还。

（二十一）应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程款及代建公交站款	68,512,631.25	67,355,799.74
广告款	2,677,892.78	3,119,656.91
租赁款	78,882,943.60	73,080,570.23
物业服务款及其他	29,910,717.50	37,237,505.91
合计	179,984,185.13	180,793,532.79

2、账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳泛华工程集团有限公司	28,386,670.65	代建公交站工程款尚未支付完毕
汕头市建安实业（集团）有限公司	5,774,957.42	工程款尚未支付完毕
博罗县横河办事处财政管理处	5,516,114.52	土地租金
重庆思源建筑技术有限公司	4,774,583.67	工程款尚未支付完毕
合计	44,452,326.26	

（二十二）预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
租金	81,909,152.97	51,674,072.90
合计	81,909,152.97	51,674,072.90

2、本期不存在账龄超过一年的重要预收款项。

（二十三）合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收合同未履约货款	21,131,899.76	22,436,379.79

（二十四）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	15,413,981.94	51,001,726.68	53,850,485.78	12,565,222.84
离职后福利-设定提存计划	2,323.39	4,543,931.21	4,536,640.27	9,614.33
辞退福利	365,265.00	190,932.00	190,932.00	365,265.00
合计	15,781,570.33	55,736,589.89	58,578,058.05	12,940,102.17

2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	14,472,618.03	46,217,145.40	48,986,359.69	11,703,403.74
（2）职工福利费	87,773.74	1,137,336.19	1,218,791.25	6,318.68
（3）社会保险费	2,102.72	2,015,382.71	2,013,147.46	4,337.97
其中：医疗保险费	2,102.72	1,876,156.53	1,874,116.39	4,142.86
工伤保险费		43,736.19	43,643.83	92.36
生育保险费		95,489.99	95,387.24	102.75
（4）住房公积金	1,020.00	1,550,342.38	1,549,637.38	1,725.00
（5）工会经费和职工教育经费	850,467.45	81,520.00	82,550.00	849,437.45
其他短期薪酬				
合计	15,413,981.94	51,001,726.68	53,850,485.78	12,565,222.84

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,266.72	4,420,307.32	4,413,303.88	9,270.16
失业保险费	56.67	123,623.89	123,336.39	344.17
合计	2,323.39	4,543,931.21	4,536,640.27	9,614.33

（二十五）应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	13,560,971.94	12,497,292.08
企业所得税	20,188,310.75	15,585,542.02
个人所得税	2,274,804.71	2,418,677.03
城市维护建设税	354,577.58	298,139.26
房产税	7,199,833.04	9,827,832.15

税费项目	期末余额	上年年末余额
土地增值税	1,718,697.05	3,509,005.64
教育费附加	252,238.05	215,727.53
印花税及其他	1,986,864.91	279,843.92
合计	47,536,298.03	44,632,059.63

（二十六）其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	106,877,858.64	13,532,250.22
应付股利		
其他应付款项	570,959,317.71	628,328,694.64
合计	677,837,176.35	641,860,944.86

1、应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
长期借款应付利息	2,265,213.05	9,176,712.94
一年内到期的长期借款应付利息	73,728,798.73	
短期借款应付利息	30,883,846.86	4,355,537.28
合计	106,877,858.64	13,532,250.22

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
国民信托有限公司	27,211,739.87	信托贷款合同纠纷，2021 年 1-6 月的利息未支付
中信信托有限责任公司*	73,728,798.73	中信信托未及时扣款
合计	100,940,538.60	

* 本期中信信托 2021 年第二季度的利息，银行未及时在 6 月 19 日在监管户上扣款，于 7 月 19 日、20 日已扣款，中信信托 2021 年 1-6 月的利息已全部支付。

2、应付股利

无。

3、其他应付款项

（1）按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	302,999,027.44	340,497,887.00
代收代付款	16,779,922.42	14,533,906.53
押金、保证金	165,407,790.43	166,710,153.15

项目	期末余额	上年年末余额
皇庭广场员工商铺认购款*	5,307,715.38	5,307,715.38
商铺结算款	16,466,238.74	20,069,677.63
具有回购义务的股权激励款	53,719,904.88	56,913,950.88
股权转让款	6,000,000.00	6,104,586.36
其他	4,278,718.42	18,190,817.71
合计	570,959,317.71	628,328,694.64

* 详见附注十二、（五）。

（2）账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
限制性股票回购义务	53,719,904.88	相关事项尚未完结
北京泰禾影视文化发展有限公司	10,000,000.00	相关事项尚未完结
深圳市奥林传媒有限公司	6,000,000.00	相关事项尚未完结
合计	69,719,904.88	

（二十七）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	3,183,600,000.00	3,075,770,000.00
一年内到期的长期应付款	71,118,173.22	46,584,857.24
一年内到期的租赁负债	14,013,210.00	
合计	3,268,731,383.22	3,122,354,857.24

1、一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款*1	100,600,000.00	11,200,000.00
保证、抵押借款*2	85,000,000.00	85,000,000.00
保证、质押借款*3	168,000,000.00	128,070,000.00
抵押、质押、保证借款*4	2,830,000,000.00	2,851,500,000.00
合计	3,183,600,000.00	3,075,770,000.00

*1 详见附注五、（二十九）*1。

*2 详见附注五、（二十九）*2。

*3 详见附注五、（二十九）*3。

*4 详见附注五、（二十九）*4。

2、一年内到期的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	71,118,173.22	46,584,857.24
其中：本金	76,765,272.40	54,075,652.33
未实现融资费用	-5,647,099.18	-7,490,795.09
合计	71,118,173.22	46,584,857.24

（二十八）其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	1,217,422.40	1,623,783.96
合　　计	1,217,422.40	1,623,783.96

（二十九）长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款*1		92,400,000.00
保证、质押借款*2	25,000,000.00	32,000,000.00
抵押、质押、保证借款*3	385,000,000.00	425,000,000.00
合计	410,000,000.00	549,400,000.00

*1（1）2017 年 6 月 12 日，本公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订流动资金借款合同，借款金额为人民币 14,000 万元，借款期限为 2017 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 12 日。上述借款合同由皇庭集团、郑康豪、钦州市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“钦州房地产”）、郑小燕、郑康雄、黄凯玲提供连带责任保证担保。截至 2021 年 6 月 30 日，已归还本金 3,940 万元，借款余额 10,060 万元，其中一年内到期的借款为 10,060 万元，长期借款余额为 0 万元。

*2（1）2020 年 1 月 25 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 8,500 万元，借款期限为 2020 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 24 日。上述借款由皇庭集团、皇庭不动产、郑康豪提供担保，以本公司之子公司皇庭不动产持有的重庆皇庭公寓 148 套公寓提供抵押担保。截至 2021 年 6 月 30 日，借款余额为 8,500 万元，其中一年内到期的借款为 8,500 万元，长期借款余额为 0 万元。

*3（1）2019 年 4 月 29 日至 2019 年 7 月 19 日，本公司陆续向渤海银行股份有限公司深圳前海分行借款人民币 15,000 万元，借款期限为两年，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。上述借款由皇庭集团、重庆皇庭、郑康豪提供连带责任保证担保，以本公司持有的同心再贷 14%的股权提供质押担保，以本公司之子公司皇庭基金持有的同心基金 8%的股权提供质押担保。截至 2021 年 6 月 30 日，本公司分期还本付息，已偿还本金 2,100 万元，借款余额 12,900 万元，其中一年内到期的借款为 12,900 万

元，长期借款余额为 0 万元。

（2）2017 年 11 月 6 日，本公司之子公司瑞泽租赁与恒丰银行北京奥运村支行签订《有追索权保理服务合同》，以 2017 年与瑞映光电科技（上海）有限公司签署的的融资租赁合同项下的应收租金收益作为保理，借入保理借款人民币 13,000 万元，借款期限为 2017 年 11 月 6 日至 2022 年 9 月 20 日。截止 2021 年 6 月 30 日，该项保理借款的余额为人民币 6,400 万元。其中，一年内到期的借款 3,900 万元，长期借款余额 2,500 万元。

*4（1）2020 年 12 月 29 日，本公司向徽商银行股份有限公司深圳分行借款人民币 49,000 万元，借款期限为 2020 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 28 日。上述借款由成都商业管理、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保，以皇庭不动产持有的成都商业管理 100%的股权提供质押担保，以成都商业管理持有的高新区吉瑞三路 99 号 1 栋 1 单元 5 至 37 层和 41 层 4101 号提供抵押担保。截至 2021 年 6 月 30 日，已偿还本金 2,500 万元，借款余额 46,500 万元，其中一年内到期的借款为 8,000 万元，长期借款余额为 38,500 万元。

（2）2016 年本公司之子公司融发投资与中信信托有限责任公司签订了信托贷款合同，借款金额为 300,000 万元，借款期限为 2016 年 3 月 30 日至 2021 年 3 月 30 日。上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心（即皇庭广场）及其占有范围内的土地使用权提供抵押保证，本公司以持有的融发投资 60%股权为质押担保，本公司之子公司 PHL 以持有的融发投资 40%股权为质押担保，融发投资和物业发展皇庭广场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 2021 年 6 月 30 日，本公司分期还本付息，已归还本金 25,000 万元，借款余额为人民币 275,000 万元。其中一年内到期的借款为人民币 275,000 万元，长期借款余额 0 万元。受国家相关政策的影响，贷款无法续期，本公司正积极与其他金融机构沟通贷款余额 275,000 万元承接相关事宜。

（三十）租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	366,808,882.99	
合计	366,808,882.99	

（三十一）长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	83,234,451.67	104,204,904.20
合计	83,234,451.67	104,204,904.20

1、长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	70,234,451.67	91,204,904.20
其中：本金	76,578,273.62	96,850,202.05
未实现融资费用	-6,343,821.95	-5,645,297.85
融资租赁保证金	13,000,000.00	13,000,000.00
合计	83,234,451.67	104,204,904.20

（三十二）预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
员工认购商铺补偿*	15,618,927.53		846,751.39	14,772,176.14	
合计	15,618,927.53		846,751.39	14,772,176.14	

* 详见附注十二、（五）。

（三十三）递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
融资租赁服务费	8,927,095.94		707,486.70	8,219,609.24	融资租赁
合计	8,927,095.94		707,486.70	8,219,609.24	

（三十四）股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,174,528,720.00						1,174,528,720.00

（三十五）资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,640,132,304.60			1,640,132,304.60
其他资本公积	44,672,358.86			44,672,358.86
合计	1,684,804,663.46			1,684,804,663.46

（三十六）库存股

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
附有回购义务的限制性股票收到的款项	162,331,345.00			162,331,345.00
回购本公司股份	22,733,029.07			22,733,029.07
合计	185,064,374.07			185,064,374.07

（三十七）其他综合收益

项目	上年年末余额	年初余额	本期金额						期末余额
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 将重分类进损益的其他综合收益	226,498,328.55	226,498,328.55							226,498,328.55
其中：投资性房地产转换为公允价值核算	226,508,246.62	226,508,246.62							226,508,246.62
外币财务报表折算差额	-9,918.07	-9,918.07							-9,918.07
2.不能重分类进损益的其他综合收益	-110,011,348.41	-110,011,348.41							-110,011,348.41
其他权益工具投资公允价值变动	-110,011,348.41	-110,011,348.41							-110,011,348.41
其他综合收益合计	116,486,980.14	116,486,980.14							116,486,980.14

（三十八）盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	102,818,019.35			102,818,019.35
任意盈余公积	41,403,353.35			41,403,353.35
合计	144,221,372.70			144,221,372.70

（三十九）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	1,820,140,268.48	2,112,344,441.61
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）		
调整后年初未分配利润	1,820,140,268.48	2,112,344,441.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-23,095,438.75	-292,204,173.13
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
处置子公司转出一般风险准备		
期末未分配利润	1,797,044,829.73	1,820,140,268.48

（四十）营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	364,349,494.28	96,463,189.35	318,437,692.81	99,970,260.72
其他业务收入	4,318,962.74	12,905,821.08	6,889,147.30	6,537,884.17
合计	368,668,457.02	109,369,010.43	325,326,840.11	106,508,144.89

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	364,349,494.28	318,437,692.81
其中：商业运营服务	210,634,312.40	173,584,282.69
物业管理服务	146,316,783.05	127,495,073.54
融资租赁服务及其他	7,398,398.83	17,358,336.58
其他业务收入	4,318,962.74	6,889,147.30
合计	368,668,457.02	325,326,840.11

（四十一）税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	935,990.40	707,955.92
教育费附加	670,527.73	507,991.74
印花税	255,115.60	145,800.03
房产税	7,955,273.71	3,793,985.47
土地使用税	297,431.60	153,791.20
车船税及其他	16,783.61	360.00
合计	10,131,122.65	5,309,884.36

（四十二）销售费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	4,764,588.50	2,937,327.75
资产摊提费用	412,515.63	543,366.77
广告费	546,638.24	93,344.00
招商费		704,750.23
促销活动费及其他	860,889.31	483,403.20
合计	6,584,631.68	4,762,191.95

（四十三）管理费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	23,998,838.22	24,013,817.86
资产摊提费用	899,557.82	2,228,792.05
租赁及物管费	3,647,272.65	4,249,360.93
诉讼费	1,411,254.35	73,005.40
办公费	1,063,002.82	984,644.55
其他	5,995,687.21	4,947,253.37
合计	37,015,613.07	36,496,874.16

（四十四）财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	203,543,119.46	143,433,002.64
减：利息收入	109,158.54	327,104.60
汇兑损益	1,054.39	23,825.65
限制性股票回购利息	647,571.44	315,365.65
租赁-利息费用	10,210,964.02	
其他	378,385.37	313,578.27
合计	214,671,936.14	143,758,667.61

（四十五）其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	658,151.68	2,152,894.33
代扣个人所得税手续费	20,445.84	378,941.72
进项税加计抵减	16,232.17	28,883.82
其他	77,846.11	320,217.55
合计	772,675.80	2,880,937.42

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
东疆管委会促进产业发展资金*1	138,458.57		与收益相关
楼宇服务站补贴*2	336,300.00		与收益相关
景观电费补贴*3	163,563.88	730,590.75	与收益相关
生育津贴*4	17,875.54	78,444.58	与收益相关
稳岗补贴		201,497.56	与收益相关
福田区产业发展专项资金		1,000,000.00	与收益相关
清洁生产补贴		130,000.00	与收益相关
福田区创建“排水达标小区”先进单位奖励		10,011.60	与收益相关
农村社保补贴*5	1,953.69	2,349.84	与收益相关
合计	658,151.68	2,152,894.33	

*1 本公司之子公司瑞泽保理分别于 2020 年 3 月 30 日收到天津东疆保税港区管理委员会促进产业发展资金 138,458.57 元。

*2 本公司之子公司重庆珠宝广场于 2021 年 4 月 1 日收到收到九龙坡区发展和改革委员会 2019 年楼宇经济发展扶持资金 316,300 元。本公司之子公司成都泰阳分别于 2021 年 1 月 29 日、2021 年 5 月 13 日收到成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处楼宇服务站补贴 20,000 元，合计 336,300 元。

*3 本公司之子公司皇庭物业于 2021 年 6 月 11 日收到深圳市路灯管理处拨付的景观电费补贴 163,563.88 元。

*4 本公司及子公司本期收到深圳市社保局生育津贴 17,875.54 元。

*5 本公司之子公司厦门圣果院于 2021 年 2 月 28 日、2021 年 5 月 31 日收到本地农村社保补贴收入共 1,953.69 元。

（四十六）投资收益

项目	本期金额	上期金额

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益		-277,937.13
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
理财产品收益		
合计		-277,937.13

（四十七）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-3,052,980.00	
合计	-3,052,980.00	

（四十八）信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-4,501,095.03	-4,135,468.76
其他应收款坏账损失	1,319,917.20	-3,735,567.25
长期应收款坏账损失	-2,200,000.00	
应收票据坏账损失		
贷款减值损失		
应收股利减值损失		
应收贷款利息减值损失		
合计	-5,381,177.83	-7,871,036.01

（四十九）资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非划分为持有代售的处置非流动资产损益	-45,544.78	319,357.01	-45,544.78
合计	-45,544.78	319,357.01	-45,544.78

（五十）营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿、罚款及违约金收入	4,096,647.52	18,059,399.76	4,096,647.52
其他	302,676.63	1,411,332.42	302,676.63
合计	4,399,324.15	19,470,732.18	4,399,324.15

（五十一）营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金及罚款支出	368,452.24	1,010.01	368,452.24
捐赠支出		10,000.00	
其他	5,682.35	24,661.45	5,682.35
合计	374,134.59	35,671.46	374,134.59

（五十二）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	6,900,046.73	6,920,722.11
递延所得税费用	2,606,023.46	6,119,986.53
合计	9,506,070.19	13,040,708.64

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-12,785,694.20
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-3,196,423.55
子公司适用不同税率的影响	-897,301.00
调整以前期间所得税的影响	-563,241.57
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-1,816,482.29
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,717,752.44
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	17,697,271.03
其他	
所得税费用	9,506,070.19

（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	本期金额	上期金额
利息收入	109,158.54	575,720.72
政府补助	658,151.68	2,152,894.33
保证金押金等	16,780,859.71	19,713,235.31
代收商辅结算款	11,407,889.88	22,245,893.67
往来款	35,565,608.89	107,799,418.73

项目	本期金额	上期金额
其他	22,470,138.29	11,718,442.42
合计	86,991,806.99	164,205,605.18

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
管理费用	9,694,867.05	6,049,653.56
销售费用	432,404.93	654,823.83
违约金及诉讼费	291,352.64	229,223.12
往来款	57,575,992.05	65,507,895.06
代付商铺结算款	8,262,174.02	18,301,280.58
保证金押金	3,846,937.83	5,779,954.45
其他	11,907,734.23	16,839,180.24
合计	92,011,462.75	113,362,010.84

3、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
投资款	4,644,237.85	
合计	4,644,237.85	

4、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
借款保证金	2,300,000.00	75,712,809.82
合计	2,300,000.00	75,712,809.82

5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
限制性股票回购	3,337,593.20	9,423,921.25
支付租赁款	11,921,533.28	
支付保证金	63,552,680.48	
合计	78,811,806.96	9,423,921.25

（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	-22,291,764.39	29,936,750.51

补充资料	本期金额	上期金额
加：资产减值准备		
信用减值损失	5,381,177.83	7,871,036.01
固定资产折旧	2,227,046.91	2,137,491.84
生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧	14,571,180.70	
无形资产摊销	608,192.89	680,627.99
长期待摊费用摊销	11,277,979.58	12,459,695.45
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）	45,544.78	-319,357.01
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	214,508,549.47	143,772,193.94
投资损失（收益以“－”号填列）		277,937.13
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-475,000.00	5,434,889.63
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	3,081,023.46	
存货的减少（增加以“－”号填列）	640.00	3,143.63
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-869,447.86	-110,751,908.33
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-9,162,681.65	57,437,100.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	218,902,441.72	148,939,600.82
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	54,610,192.08	104,536,910.44
减：现金的期初余额	105,699,802.50	73,514,434.69
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	-51,089,610.42	31,022,475.75

2、本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：同心再贷款	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：同心再贷款	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	

	金额
其中：同心再贷款	7,500,000.00
处置子公司收到的现金净额	7,500,000.00

3、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	54,610,192.08	105,699,802.50
其中：库存现金	98,946.50	415,527.51
可随时用于支付的银行存款	49,894,734.76	104,565,310.28
可随时用于支付的其他货币资金	4,616,510.82	718,964.71
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	54,610,192.08	105,699,802.50
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
其他货币资金	308,036.62	长期未用久悬
其他货币资金	703,135.64	冻结账户的存款
其他货币资金	4,450,342.16	按揭担保保证金
其他货币资金	69,033,920.95	监管户货币资金
应收账款	70,263,605.69	借款质押
投资性房地产-房屋建筑物	9,353,681,876.17	借款抵押及未办妥产权证
固定资产-房屋建筑物	384,082.00	尚未办理产权证
其他权益工具投资	379,517,741.02	借款质押
合计	9,878,342,740.25	

（五十六）外币货币性项目

1、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	11,471.65	6.46010	74,108.01
港币	159,448.01	0.83208	132,673.50

（五十七）政府补助

1、与资产相关的政府补助

无。

2、与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
专项补助	658,151.68	658,151.68	2,152,894.33	其他收益

六、合并范围的变更

（一） 非同一控制下企业合并

无。

（二） 同一控制下企业合并

无。

（三） 反向购买

无。

（四）处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
江西四创	0.00	51%	出售	2021/1/11	完成工商变更手续	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

2、 本期无通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

（五）其他原因的合并范围变动

与上期相比本期减少 2 家。本期减少系江西四创江西皇庭四创文化产业发展有限公司 2021 年 1 月 11 日已转让并办理工商变更；重庆市皇庭青青世界旅游发展有限公司注销。

七、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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
影响力营销	深圳	深圳	商业营销		100.00%	设立
皇庭国际投资	香港	香港	投资咨询		100.00%	设立
香港瑞泽	香港	香港	融资租赁		100.00%	购买
融发发展	深圳	深圳	文化	100.00%		购买
皇庭金融	香港	香港	投资咨询		100.00%	购买
PHL	香港	香港	投资咨询		100.00%	购买
嘉兴几何	嘉兴	嘉兴	投资管理		99.80%	设立
深圳皇庭青青世界	深圳	深圳	文化		100.00%	设立
湖南皇庭青青世界	长沙	长沙	文化		100.00%	设立
皇庭礼尚公寓	深圳	深圳	物业管理		100.00%	设立
皇庭不动产	深圳	深圳	管理咨询	100.00%		设立
皇庭物业	深圳	深圳	物业管理		100.00%	设立
成都泰阳物业	成都	成都	物业管理		51.00%	购买
惠州白马山	惠州	惠州	文化		100.00%	购买
深圳房产建设	深圳	深圳	工程承包、建设		90.00%	购买
柳州房建	柳州	柳州	工程承包、建设		90.00%	购买
成都皇庭商业	成都	成都	管理咨询		100.00%	设立
厦门圣果院	厦门	厦门	物业出租及经营		51.00%	购买
青青旅游	深圳	深圳	文化旅游		100.00%	设立
美集奥莱	厦门	厦门	商业营销		100.00%	设立
皇庭云物业	深圳	深圳	物业管理		100.00%	设立
国商酒店	深圳	深圳	酒店管理		100.00%	设立
皇庭在线	深圳	深圳	网上贸易	100.00%		设立
深国商管理咨询	深圳	深圳	管理咨询	100.00%		设立
皇庭资产管理	深圳	深圳	管理咨询		100.00%	设立
皇庭基金	深圳	深圳	投资咨询		100.00%	设立
皇金贷金融	深圳	深圳	金融信息服务		100.00%	设立
国睿一号	深圳	深圳	投资咨询		100.00%	设立
皇庭教育	深圳	深圳	文化	100.00%		设立
国鑫恒供应链	深圳	深圳	供应链		100.00%	设立
皇庭广场商业	深圳	深圳	商业营销	100.00%		设立
深圳戴维斯	深圳	深圳	商业营销	51.00%	49.00%	设立
瑞泽租赁	北京	北京	融资租赁	50.00%	30.00%	购买
瑞泽保理	天津	天津	商业保理		100.00%	设立
瑞泽众合融资租赁	天津	天津	融资租赁		100.00%	设立
瑞泽众合资产管理	北京	北京	投资管理		100.00%	购买

重庆皇庭	重庆	重庆	物业出租及经营		100.00%	购买
郑州君庭	郑州	郑州	商业营销		100.00%	设立
上海诣臻	上海	上海	商业营销		100.00%	设立
湛江戴维斯	湛江	湛江	商业营销		100.00%	设立
重庆君庭物业	重庆	重庆	物业管理		100.00%	设立
皇庭商务服务	深圳	深圳	物业管理		100.00%	购买
皇庭优智	深圳	深圳	批发业		51.00%	设立
青柠慧商	深圳	深圳	信息咨询		90.00%	设立
合肥戴维斯	深圳	深圳	商业营销		100.00%	设立

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险、流动性风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

公司经营管理层负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

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

（二）市场风险

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

（1）利率风险

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- 1,745,594.99 元，下降 100 个基点对净利润的影响是 1,745,594.99 元。

（2）汇率风险

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

项目	期末余额			期初余额		
	美元	港币	合计	美元	港币	合计
货币资金	74,108.01	132,673.50	206,781.50	75,167.56	184,100.79	259,268.35
其他应收款	37,359.73		37,359.73	37,734.48		37,734.48
净额合计	111,467.74	132,673.50	244,141.23	112,902.04	184,100.79	297,002.83

（三）流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	0-6 个月（含 6 个月）	6 个月-1 年（含 1 年）	1 年-2 年（含 2 年）	2 年-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
短期借款	7,950,000.00	657,017,997.66				664,967,997.66
应付利息	79,666,118.77	27,211,739.87				106,877,858.64
应付账款	19,270,023.96	20,986,085.12	31,945,608.54	50,162,722.77	57,619,744.74	179,984,185.13
其他应付款	66,238,949.11	88,676,258.78	129,823,552.81	120,948,087.12	165,272,469.89	570,959,317.71
一年内到期的非流动负债	164,113,210.00	3,104,618,173.22				3,268,731,383.22
长期借款			105,000,000.00	305,000,000.00		410,000,000.00
长期应付款			35,638,967.00	47,595,484.67		83,234,451.67

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整

的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资			519,446,358.00	519,446,358.00
◆其他非流动金融资产			30,000,000.00	30,000,000.00
1.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资			30,000,000.00	30,000,000.00
（2）其他				
◆投资性房地产		9,353,681,876.17		9,353,681,876.17
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		9,353,681,876.17		9,353,681,876.17
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		9,353,681,876.17	549,446,358.00	9,903,128,234.17

（二）持续的第二层次公允价值计量项目市价的确定依据

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
出租的建筑物	9,353,681,876.17	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

截至 2021 年 6 月 30 日，郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司（以下简称“百利亚太”)、皇庭投资、皇庭产业控股和皇庭国际集团有限公司（以下简称“皇庭国际集团”）及其一致行动人陈巧玲女士合计持有本公司 49.52%的股份，因此郑康豪先生为本公司实际控制人。

（二）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

（三）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
郑康雄	实际控制人郑康豪之弟
黄凯玲	实际控制人郑康豪之弟媳
百利亚太	持有本公司 6.18%的股权
皇庭投资	持有本公司 20.85%的股权
皇庭产业控股	持有本公司 20.46%的股权
皇庭国际集团	持有本公司 1.08%的股权
皇庭集团	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业管理”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭酒店管理有限公司（以下简称“皇庭酒店”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭唯尚会科技服务有限公司（以下简称“皇庭唯尚会”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市卓越海外旅游有限公司（以下简称“卓越旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州大亚湾皇庭	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
惠州市皇庭旅游地产开发有限公司（以下简称“惠州皇庭旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市煌地置业有限公司（以下简称“煌地置业”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市宏基房地产开发有限公司（以下简称“钦州宏基”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“钦州房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
重庆皇庭九龙珠宝文化发展有限公司（以下简称“重庆九龙文化”）	受郑康豪实际控制的公司
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
重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（以下简称“重庆九龙开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市皇庭威酒店管理有限公司（以下简称“惠州皇庭威酒店”）	受郑康豪实际控制的公司
广西宝庭房地产开发有限公司（以下简称“广西宝庭”）	实际控制人直系亲属控制的企业
众合天诚	子公司瑞泽租赁少数股东
深圳市皇庭荟餐饮管理有限公司 （以下简称“皇庭荟”）	实际控制人直系亲属控制的企业
深圳市同心行供应链管理有限公司（以下简称“同心供应链”）	参股公司之子公司
深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心担保”）	参股公司之子公司
同心基金	参股公司
深圳市同心股权投资基金管理有限公司（以下简称“同心股权投资基金”）	参股公司之子公司
同心再贷款	参股公司
东莞向隆实业	受郑康豪实际控制的公司
深联公务航空有限公司（以下简称“深联公务”）	受郑康豪实际控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市皇庭城市广场开发有限公司（以下简称“皇庭城市广场”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天御房地产开发有限公司（以下简称“皇庭天御”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市唯尚汇投资有限公司（以下简称“唯尚汇投资”）	受郑康豪实际控制的公司
皇庭荔园实业	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙城中心开发有限公司（以下简称“皇庭龙城中心”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙玺实业有限公司（以下简称“皇庭龙玺实业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市奥林传媒有限公司（以下简称“奥林传媒”）	联营公司
中行建设	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭商业物业管理有限公司（以下简称“皇庭商业物业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司（以下简称“皇庭高尔夫”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭物业管理有限公司重庆分公司（以下简称“皇庭物业管理重庆分公司”）	受郑康豪实际控制的公司

（四） 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
皇庭荟	餐饮服务	40,178.00	42,165.81
皇庭酒店	服务	540,615.64	71,770.80
皇庭商业管理	电费	5,325,898.24	620,231.35
皇庭唯尚会	服务		557,073.80
惠州皇庭威酒店	服务	2,304.00	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳青青观光	管理咨询	1,439,640.81	248,832.25
广西宝庭	房产建设	4,979,933.84	
东莞向隆实业	物业服务	837,820.14	640,375.35
皇庭房地产开发	物业服务	2,348,981.89	3,143,423.43
皇庭荟	物业服务	683,199.95	452,189.28
皇庭酒店	物业服务	5,784,745.35	4,980,762.62
皇庭商业管理	物业服务	636,323.71	2,020,366.24
皇庭唯尚会	物业服务		37,297.86
同心股权投资基金	物业服务	56,085.69	13,499.04
同心供应链	物业服务		12,658.07
同心担保	物业服务		9,305.22
同心基金	物业服务		31,862.18
皇庭天玺	物业服务	12,472.27	

同心再贷款	物业服务	161,247.82	97,499.08
惠州皇庭旅游	物业服务		195,562.65
惠州大亚湾皇庭	物业服务	198,408.36	226,539.65
钦州宏基	物业服务	33,426.53	184,341.89
钦州房地产	物业服务	1,342,908.00	1,068,532.24
皇庭城市广场	物业服务	201,627.88	310,069.18
深联公务	物业服务	9.97	37,287.18
俊城房地产	物业服务	15,985.84	116,229.33
同心再贷款	利息收入	71,697.37	9,157,232.70

2、关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
皇庭酒店	铺位	896,136.76	
重庆九龙开发	公寓	8,444.04	
深联公务	飞机融资租赁		4,237,471.65

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
皇庭商业物业	办公楼	409,262.00	
皇庭房地产开发	办公楼	3,447,108.00	2,763,424.00

3、关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
同心再贷款*	50,000,000.00	2019/9/12	2022/3/12	是

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

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
皇庭集团、郑康豪	107,000,000.00	2020-8-11	2023-8-11	否
皇庭集团、钦州房地产、郑康豪、	100,600,000.00	2017-6-12	2024-6-12	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
郑小燕、郑康雄、黄凯玲				
皇庭集团、东莞向隆实业、皇庭荔园实业、惠州大亚湾皇庭	167,300,000.00	2020-10-22	2023-10-22	否
皇庭集团、皇庭投资、郑康雄、黄凯玲、郑康豪	38,949,864.74	2021-6-28	2024-4-10	否
皇庭集团、郑康豪	17,718,132.92	2020-9-25	2022-9-13	否
中行建设、郑康豪	334,000,000.00	2020-6-20	2023-6-19	否
皇庭集团、郑康豪	41,280,000.00	2019-4-29	2023-4-28	否
皇庭集团、郑康豪	43,860,000.00	2019-5-20	2023-4-28	否
皇庭集团、郑康豪	43,860,000.00	2019-7-19	2023-4-28	否
皇庭集团、郑康豪	85,000,000.00	2020-1-25	2024-1-24	否
皇庭集团、郑康豪	465,000,000.00	2020-12-29	2025-12-28	否
皇庭产业控股、皇庭投资、郑康豪	200,000,000.00	2020-11-20	2023-5-19	否
皇庭集团、郑康豪	40,502,965.35	2019-5-15	2026-5-15	否
皇庭集团、郑康豪	87,786,147.27	2019-5-15	2026-5-15	否
皇庭投资、皇庭集团、郑康豪	2,750,000,000.00	2016-3-30	2023-3-30	否

4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
同心再贷款	270,831,068.44	2019/12/31	2021/12/31	

（五） 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	东莞向隆实业	833,349.91	41,667.50	418,264.51	20,913.23
	广西宝庭	452,830.40	135,849.12	3,734,030.40	628,029.12
	惠州大亚湾皇庭	2,726,251.50	381,587.51	2,525,530.07	126,276.50
	惠州皇庭旅游	220,277.46	11,013.87	220,277.46	11,013.87
	钦州宏基	273,217.72	30,000.00	237,785.60	31,889.28
	钦州房地产	7,213,381.58	844,281.63	5,627,113.32	321,355.67
	深圳青青观光	4,998,696.11	323,548.29	3,515,866.08	246,624.22
	皇庭房地产开发	49,350,948.15	8,531,900.43	49,292,519.81	6,836,186.24
	皇庭城市广场	400,166.07	29,330.33	186,440.51	9,322.03
	皇庭荟	4,215,384.00	362,516.65	3,465,669.00	312,390.20
	皇庭酒店	36,329,998.87	3,065,453.53	29,624,621.62	2,414,063.85

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
	皇庭商业管理	775,942.93	38,797.15	390,091.15	19,504.56
	皇庭天玺	50,219.53	4,360.92	36,998.92	2,377.83
	皇庭唯尚会	333,678.00	44,301.70	311,178.00	35,293.60
	俊城房地产	57,608.85	2,880.44	40,663.86	2,033.19
	深联公务	200,495.00	21,693.75	200,484.00	21,693.20
	重庆九龙开发	9,204.00	460.20		
预付账款					
	皇庭唯尚会	77,112.00			
应收股利					
	同心基金	99,366,714.66	14,905,007.20	99,366,714.66	14,905,007.20
其他应收款					
	众合天诚	32,000,000.00	9,600,000.00	32,000,000.00	9,600,000.00
	同心基金	293,998,010.00	29,399,801.00	293,998,010.00	29,399,801.00
	同心再贷款	270,831,068.44	27,083,106.84	279,005,068.43	27,900,506.84
	皇庭商业管理	65,192.35	2,759.62	10,000.00	
	唯尚汇投资	800,000.00	40,000.00	800,000.00	40,000.00
	皇庭唯尚会	11,502.50	575.13		
	皇庭集团	13,470,037.35	673,501.87	13,282,584.35	664,129.22
	皇庭房地产开发	1,130,359.77	19,528.81	1,481,249.70	63,077.06
	深联公务	338,407.47	16,920.37	338,407.47	16,920.37
	俊城房地产	1,520.76	76.04	931.33	46.57
	皇庭天玺	7,474.17	389.95	324.82	16.24
	钦州房地产	43,622.74	2,181.14		
长期应收款					
	深联公务	147,852,243.45	24,033,083.92	147,852,243.45	21,833,083.92

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			
	钦州宏基	128,309.70	128,309.70
	钦州房地产		41,291.50
	深圳皇庭房地产	212,985.50	53,180.92
	皇庭酒店	261,050.64	516,952.20
其他应付款			
	东莞向隆实业	63,324.10	63,324.10
	皇庭天玺	70,000.00	70,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	深圳皇庭房地产	6,361,625.27	5,268,435.27
	皇庭酒店	275,065.00	286,653.00
	皇庭荟	14,770.00	14,770.00
	皇庭商业管理	1,900,292.52	402,510.00
	奥林传媒	6,000,000.00	6,000,000.00
	深联公务	656,399.92	656,399.92
	钦州房地产	14,950.80	

十一、股份支付

（一）股份支付总体情况

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

其他说明：

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

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

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

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

（1）公司层面解锁业绩条件

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

500%。

（2）个人层面解锁业绩条件

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

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

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

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

8、本公司于 2020 年 6 月 17 日召开了 2019 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销未达到公司 2017 年限制性股票激励计划第三个解锁期解锁条件的限制性股票的议案》、《关于回购注销已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，公司决定：（1）回购注销未达到第三期解锁条件对应的尚未解除限售的限制性股票 540.128 万股；（2）回购注销已不符合激励条件的 1 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 8.148 万股。2020 年支付回购款本金 13,868,685.60 元，支付利息 499,975.25 元。

截至本报告日，上述限制性股票共 2,756.05 万股尚未完成回购注销。

（二）以权益结算的股份支付情况

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

公司推行股权激励计划以后，三期均未能达到限制性股票解锁条件，本次限制性股票激励计划现已到期，因此本期计入资本公积和相关费用的金额均为零。

（三）股份支付的修改、终止情况

无。

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1、经营租赁（租出）

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	9,353,681,876.17	9,358,131,876.17
合计	9,353,681,876.17	9,358,131,876.17

2、经营租赁（租入）

截止 2021 年 6 月 30 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）	41,489,205.72
1-2 年（含 2 年）	37,910,190.16
2- 3 年（含 3 年）	36,744,613.86
3 年以上	342,140,004.54
合计	458,284,014.28

3、已签订的正在或准备履行的大额合同及财务影响

截止 2021 年 6 月 30 日，根据本公司已签订的正在或准备履行的整租合同，本公司预计未来支付的金额约为 226,435.17 万元。

（二）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融发投资为其开发的物业的按揭销售提供担保，截止 2021 年 6 月 30 日，提供的按揭销售担保余额为 33.34 万元，存入按揭保证金 445.03 万元。

（三）抵押、质押事项

除财务报表附注五、（二十）和（二十九）所述以外，本公司无其他抵押、质押事项。

（四）母公司对外担保事项

担保方	被担保方	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	瑞泽香港	美元	11,185,000.00	2019/5/22	2022/3/28	是
本公司	融发投资	人民币	2,750,000,000.00	2019/12/21	2023/3/28	否
本公司	同心再贷款	人民币	50,000,000.00	2019/9/12	2022/3/12	是

2020 年 3 月 12 日，瑞泽控股（香港）有限公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行的借款、同心再贷款向北京银行的借款均已偿还，担保实际已履行完毕。

（五）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列纠纷

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

截止 2021 年 6 月 30 日，预计负债余额为 14,772,176.14 元，尚有 6 名员工的商铺纠纷案未最终解决。

十三、资产负债表日后事项

（一）同心再贷股权转让情况

公司于 2019 年 11 月与公司参股公司深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）签署《股权转让协议》，将持有的深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷款”）51%的股权转让给同心基金。具体内容详见公司于 2019 年 12 月 2 日、2019 年 12 月 7 日披露的《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司部分股权暨关联交易的公告》、《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司部分股权暨关联交易的补充公告》。

基于同心基金、同心再贷款已付款情况，经公司协商并考虑到深圳市疫情影响的客观情况及国家相关扶持政策，公司于 2020 年 11 月 13 日召开第九届董事会 2020

年第十四次临时会议及 2020 年 12 月 3 日召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟与同心基金和同心再贷款签署<股权转让协议>之补充协议二暨关联交易的议案》，公司与同心基金、同心再贷款和皇庭集团签署了《股权转让协议》之补充协议二。具体内容详见公司分别于 2020 年 11 月 17 日、2020 年 12 月 4 日在《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上披露的公告，公告编号：2020-43、2020-44、2020-47。按照协议约定，同心基金和同心再贷款在 2021 年 3 月 31 日前应向公司支付 359,933,389.39 元；皇庭集团对同心基金向皇庭国际支付股权转让款、利息等相关款项及同心再贷款向皇庭国际及其下属子公司偿还借款本金及利息承担连带责任保证。

2021 年 3 月 30 日公司召开第九届董事会二〇二一年第二次临时会议，审议通过《关于皇庭集团拟代付同心基金和同心再贷款对公司欠款方案的议案》，皇庭集团同意代同心基金和同心再贷款支付上述欠款 359,933,389.39 元。

根据 2020 年 11 月签订的《<股权转让协议>之补充协议二》，同心基金和同心再贷应于 2021 年 6 月 30 日支付第二季度相关款项，若未按期支付，由皇庭集团进行支付。

截至 2021 年 6 月 30 日，同心基金需支付股权转让款本金及利息 258,752,754.98 元；同心再贷款需支付借款本金及利息 184,153,319.78 元；皇庭集团对同心基金向皇庭国际支付股权转让款、利息等相关款项及同心再贷款向皇庭国际及其下属子公司偿还借款本金及利息承担连带责任保证。公司已向皇庭集团、同心基金和同心再贷款多次发催款函，催其尽快支付相关款项。

（二）银行借款到期情况

2019 年 4 月 29 日至 2019 年 7 月 19 日，本公司陆续向渤海银行股份有限公司深圳前海分行借款人民币 15,000 万元，借款期限为两年，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。上述借款由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保，以本公司持有的同心再贷 14%的股权提供质押担保，以本公司之子公司皇庭基金持有的同心基金 8%的股权提供质押担保。截至 2021 年 6 月 30 日，该笔借款余额 12,900 万元。因借款合同纠纷，渤海银行股份有限公司深圳前海分行于 2021 年 7 月 8 日向深圳市中级人民法院提起了诉讼，要求偿还借款本息，并冻结了本公司持有的同心再贷款 0.95%股权，轮候冻结了本公司持有的深圳融发投资有限公司 60%股权。

（三）银行借款展期情况

2020 年 8 月 11 日，本公司向浦发银行深圳分行借款人民币 11,500 万元，贷款到期日为 2021 年 8 月 11 日，由皇庭集团、郑康豪提供连带责任担保。本公司于 2021

年 8 月 9 日召开了第九届董事会二〇二一年第八次临时会议，审议通过了《关于向浦发银行申请贷款展期的议案》。经双方协商一致，浦发银行同意对贷款余额 10,500 万元实施展期，并于 2021 年 8 月 9 日签订了展期协议，展期期限为一年，展期到期日为 2022 年 8 月 11 日，原担保方式继续有效。

十四、其他重要事项

（一） 终止经营

1、归属于母公司所有者的持续经营净利润和终止经营净利润

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的持续经营净利润	-23,095,438.75	28,331,409.48
归属于母公司所有者的终止经营净利润		

2、公司无终止经营情况。

（二） 分部信息

1、报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了 3 个报告分部，分别为：商业运营服务、物业管理服务、融资租赁服务及其他，本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

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

本集团各个报告分部提供的主要服务分别如下：

A．商业运营服务，为购物中心、商办写字楼、酒店管理、公寓等多个商业不动产领域提供综合服务和运营服务。

B．物业管理服务，从事物业管理等服务。

C．融资租赁服务及其他业务，指从事融资租赁业务及其他服务。

2、报告分部的财务信息

项目	商业运营服务	物业管理服务	融资租赁服务及其他	分部间抵销	合计

项目	商业运营服务	物业管理服务	融资租赁服务及其他	分部间抵销	合计
营业收入	210,634,312.40	146,316,783.05	11,717,361.58		368,668,457.03
营业成本	27,501,225.34	73,029,261.60	8,838,523.49		109,369,010.43

（三）飞机租赁业务

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

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

同时民生锦润、民生金租均和瑞泽众合融资租赁、深联公务签署飞机委托管理协议，将飞机委托给深联公务管理运营和维护。与此同时，深联公务与瑞泽众合融资租赁签署飞机租赁合同，租赁期限五年，租金按季度支付。

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

（四）股权转让

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

（五）股东所持股份情况说明

1、股东股份质押情况

2021 年 6 月 30 日，皇庭产控及其一致行动人皇庭投资、百利亚太、皇庭国际集团、郑康豪先生、陈巧玲女士合计持有公司股份 581,615,967 股，占公司总股本的比例为 49.52%，实际控制人及其一致行动人所持股份质押比例为 82.52%。

2、股东股份冻结情况

截至 2021 年 6 月 30 日，皇庭投资所持股份冻结数量为 242,165,935 股，皇庭产控所持股份冻结数量为 233,964,200 股，郑康豪先生所持股份冻结数量为 1,371,626 股。

十五、母公司财务报表主要项目注释

（一） 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	43,485,480.03	44,610,171.66
1-2 年	4,326,768.55	2,060,287.50
小计	47,812,248.58	46,670,459.16
减：坏账准备	3,406,725.41	3,182,933.16
合计	44,405,523.17	43,487,526.00

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备	2,118,316.00	4.43	954,567.00	45.06	1,163,749.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	45,693,932.58	95.57	2,452,158.41	5.37	43,241,774.17
合计	47,812,248.58	100.00	3,406,725.41		44,405,523.17

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备	1,819,377.00	3.90	954,567.00	52.47	864,810.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	44,851,082.16	96.10	2,228,366.16	4.97	42,622,716.00
合计	46,670,459.16	100.00	3,182,933.16	6.82	43,487,526.00

按组合计提坏账准备的应收账款

信用风险特征组合中，采用账龄损失率计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	42,344,697.03	2,117,234.85	5.00
1-2 年	3,349,235.55	334,923.56	10.00
合计	45,693,932.58	2,452,158.41	

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账	3,182,933.16	3,182,933.16	223,792.25			3,406,725.41
合计	3,182,933.16	3,182,933.16	223,792.25			3,406,725.41

4、本期无核销的应收账款。

5、本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

6、期末本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

（二）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	4,515,422,503.06	4,349,985,987.14
合计	4,515,422,503.06	4,349,985,987.14

1、其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	4,037,525,705.74	3,936,337,285.42
1 至 2 年	406,045,072.15	454,501,590.50
2 至 3 年	115,268,651.64	3,071,261.67
3 至 4 年	3,945,128.04	3,886,946.57
4 至 5 年	5,596,594.00	5,596,594.00
5 年以上	10,000.00	10,000.00
小计	4,568,391,151.57	4,403,403,678.16

账龄	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备	52,968,648.51	53,417,691.02
合计	4,515,422,503.06	4,349,985,987.14

（2）按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备	517,903,078.43	11.34	51,790,307.84	10.00	466,112,770.59
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,050,488,073.14	88.66	1,178,340.67	0.03	4,049,309,732.47
合计	4,568,391,151.57	100.00	52,968,648.51		4,515,422,503.06

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	522,403,078.42	11.86	52,240,307.84	10.00	470,162,770.58
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,881,000,599.74	88.14	1,177,383.18	0.03	3,879,823,216.56
合计	4,403,403,678.16	100.00	53,417,691.02	1.21	4,349,985,987.14

按组合计提坏账准备的其他应收款：

信用风险特征组合中，采用账龄损失率计提坏账准备的其他应收款：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	1,177,383.18		52,240,307.84	53,417,691.02
年初余额在本期重新评估后	1,177,383.18		52,240,307.84	53,417,691.02
本期计提	957.49			957.49
本期转回			450,000.00	450,000.00
本期核销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
其他变动				
期末余额	1,178,340.67		51,790,307.84	52,968,648.51

信用风险特征组合中，无风险组合的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
合并范围内关联方组合	4,037,405,392.25		
押金	10,000.00		
保证金	9,111,850.10		
合计	4,046,527,242.35		

（3）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	53,417,691.02	53,417,691.02	957.49	450,000.00		52,968,648.51
合计	53,417,691.02	53,417,691.02	957.49	450,000.00		52,968,648.51

（4）本期无实际核销的其他应收款项。

（5）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金	10,000.00	10,000.00
保证金	9,024,790.60	9,024,790.60
往来及其他	4,261,471,404.40	4,096,483,930.99
股权转让款及往来款	297,884,956.57	297,884,956.57
合计	4,568,391,151.57	4,403,403,678.16

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	股权转让款	293,998,010.00	1-2 年	6.44	29,399,801.00
第二名	往来款	223,905,068.43	1-2 年、2-3 年	4.90	22,390,506.84
第三名	保证金	5,596,594.00	1 年以内、1-2 年	0.13	
第四名	股权转让款	3,886,946.57	2—3 年	0.09	1,166,083.97
第五名	保证金	3,000,000.00	1 年以内	0.07	
合计		530,386,619.00		11.63	52,956,391.81

（7）期末无涉及政府补助的其他应收款项。

（8）期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

（9）期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债。

三、长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,175,075,236.76		1,175,075,236.76	1,175,075,236.76		1,175,075,236.76
对联营、合营企业投资						
合计	1,175,075,236.76		1,175,075,236.76	1,175,075,236.76		1,175,075,236.76

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
融发发展	915,061,152.22			915,061,152.22		
瑞泽租赁	214,717,366.44			214,717,366.44		
融发投资	35,296,718.10			35,296,718.10		
皇庭广场商业	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	1,175,075,236.76			1,175,075,236.76		

四、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	55,532,347.87	14,461,153.31	48,115,244.83	19,045,576.98
其他业务收入	4,318,962.74	2,955,862.53		
合计	59,851,310.61	17,417,015.84	48,115,244.83	19,045,576.98

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	59,851,310.61	48,115,244.83
其中：租金收入	55,532,347.87	41,258,097.51
利息收入		6,857,147.32
投资性房地产销售收入	4,318,962.74	
合计	59,851,310.61	48,115,244.83

五、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益		-159,627.41
处置长期股权投资产生的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
子公司分红		
合计		-159,627.41

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	-45,544.78	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

项目	金额	说明
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	4,025,189.56	主要是本报告期根据合同收取的违约金和罚款。
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	3,979,644.78	
所得税影响额	-888,315.16	
少数股东权益影响额（税后）	247.94	
合计	3,091,577.56	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.49	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.55	-0.02	-0.02

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

（加盖公章）

2021 年 8 月 26 日