

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2022 年半年度报告

(未经审计)



2022 年 8 月 26 日

## 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

2022 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	140,138,767.14	103,782,662.14
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	272,614,627.05	245,546,738.41
应收款项融资		
预付款项	675,939.10	20,633,239.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	610,169,736.57	629,055,694.92
其中：应收利息		
应收股利	49,683,357.32	49,683,357.32
买入返售金融资产		
存货	35,836,530.64	35,919,091.26
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	245,588,552.88	245,588,552.88
其他流动资产	29,115,383.91	37,374,574.86

流动资产合计	1,334,139,537.29	1,317,900,553.96
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		
长期股权投资	135,777,536.90	84,692,334.00
其他权益工具投资	173,250,816.00	173,250,816.00
其他非流动金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产	8,530,267,950.77	8,530,267,950.77
固定资产	37,932,287.69	39,810,955.18
在建工程	57,355,997.08	57,574,097.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	332,059,571.10	330,022,747.51
无形资产	21,416,426.40	21,913,667.13
开发支出		
商誉	7,341,961.56	7,341,961.56
长期待摊费用	35,087,556.29	44,940,544.44
递延所得税资产	234,304,303.61	232,603,065.49
其他非流动资产	55,464,377.85	55,711,936.95
非流动资产合计	9,650,258,785.25	9,608,130,076.11
资产总计	10,984,398,322.54	10,926,030,630.07
流动负债：		
短期借款	403,953,712.40	407,258,386.51
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	84,869,849.69	103,910,187.03
预收款项	93,112,823.81	74,556,637.91
合同负债	18,047,428.38	20,227,587.40
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	11,906,316.53	14,600,819.99
应交税费	46,062,469.41	46,160,788.97
其他应付款	1,698,666,506.02	1,383,992,803.84

其中：应付利息	819,040,579.70	492,759,086.40
应付股利		710,500.00
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	3,190,444,172.57	3,184,308,753.27
其他流动负债	1,084,013.68	1,189,530.64
流动负债合计	5,548,147,292.49	5,236,205,495.56
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	429,919,333.24	439,988,166.59
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	334,808,950.75	333,156,496.96
长期应付款	13,000,000.00	13,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	230,982,494.02	230,982,494.02
递延收益	4,838,519.96	5,043,648.14
递延所得税负债	1,286,200,881.94	1,283,119,858.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,299,750,179.91	2,305,290,664.19
负债合计	7,847,897,472.40	7,541,496,159.75
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	1,729,963,262.41	1,729,963,262.41
减：库存股	185,064,374.07	185,064,374.07
其他综合收益	-143,159,676.36	-143,159,676.36
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	472,904,064.30	721,978,033.25
归属于母公司所有者权益合计	3,193,393,368.98	3,442,467,337.93
少数股东权益	-56,892,518.84	-57,932,867.61
所有者权益合计	3,136,500,850.14	3,384,534,470.32
负债和所有者权益总计	10,984,398,322.54	10,926,030,630.07

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	2022 年 6 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	442,003.13	666,642.58
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	43,861,095.04	44,372,834.95
应收款项融资		
预付款项	39,256.67	31,395.04
其他应收款	4,416,886,148.95	4,353,954,852.69
其中：应收利息		
应收股利		
存货		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		690,566.95
流动资产合计	4,461,228,503.79	4,399,797,186.38
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	1,095,075,236.76	1,095,075,236.76
其他权益工具投资	67,088,354.00	67,088,354.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,729,612.00	8,729,612.00
固定资产	3,444,803.73	3,576,934.20
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	318,475,382.38	321,813,900.60
无形资产	16,009.55	36,378.11
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,274,669.76	2,389,537.48
递延所得税资产	35,888,024.31	35,888,024.31
其他非流动资产		247,559.10
非流动资产合计	1,530,992,092.49	1,534,845,536.56
资产总计	5,992,220,596.28	5,934,642,722.94
流动负债：		

短期借款	403,953,712.40	407,258,386.51
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	9,487,278.73	9,363,414.97
预收款项	46,187,155.82	22,996,485.39
合同负债		
应付职工薪酬	1,719,371.60	1,459,020.10
应交税费	7,024,788.68	5,392,228.08
其他应付款	1,347,806,326.94	1,246,701,310.10
其中：应付利息	132,438,725.45	75,590,565.47
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	265,518,593.82	262,076,695.06
其他流动负债		
流动负债合计	2,081,697,227.99	1,955,247,540.21
非流动负债：		
长期借款	429,919,333.24	439,988,166.59
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	324,471,865.57	325,297,538.97
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	2,218,271.89	2,218,271.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	756,609,470.70	767,503,977.45
负债合计	2,838,306,698.69	2,722,751,517.66
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	-107,664,072.93	-107,664,072.93
专项储备		
盈余公积	115,132,564.61	115,132,564.61
未分配利润	-153,963,307.87	-95,986,000.18
所有者权益合计	3,153,913,897.59	3,211,891,205.28
负债和所有者权益总计	5,992,220,596.28	5,934,642,722.94

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	340,565,193.21	368,668,457.02
其中：营业收入	340,565,193.21	368,668,457.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	584,523,465.53	377,772,313.97
其中：营业成本	97,282,646.04	109,369,010.43
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	10,294,927.96	10,131,122.65
销售费用	6,470,734.62	6,584,631.68
管理费用	37,758,661.48	37,015,613.07
研发费用		
财务费用	432,716,495.43	214,671,936.14
其中：利息费用	420,077,509.94	203,543,119.46
利息收入	128,967.59	109,158.54
加：其他收益	1,723,113.67	772,675.80
投资收益（损失以“-”号填列）	5,245,777.43	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,068,502.30	
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）	-7,642,098.28	-5,381,177.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	30,679.19	

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-849.09	-45,544.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-244,601,649.40	-16,810,883.76
加：营业外收入	8,587,985.91	4,399,324.15
减：营业外支出	2,206,333.16	374,134.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-238,219,996.65	-12,785,694.20
减：所得税费用	9,813,623.53	9,506,070.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-248,033,620.18	-22,291,764.39
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-248,033,620.18	-22,291,764.39
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	-249,073,968.95	-23,095,438.75
2. 少数股东损益	1,040,348.77	803,674.36
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	-248,033,620.18	-22,291,764.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	-249,073,968.95	-23,095,438.75



归属于少数股东的综合收益总额	1,040,348.77	803,674.36
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.22	-0.02
（二）稀释每股收益	-0.22	-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	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	52,178,791.83	59,851,310.61
减：营业成本	10,439,904.86	17,417,015.84
税金及附加	584,656.15	158,743.51
销售费用		26,865.35
管理费用	16,119,789.09	10,303,157.68
研发费用		
财务费用	82,675,839.03	68,012,648.05
其中：利息费用	70,502,635.34	57,437,928.10
利息收入	874.43	8,561.76
加：其他收益	163,303.40	
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	687,166.78	225,250.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-56,790,927.12	-38,894,849.56
加：营业外收入	345,743.00	427,584.00
减：营业外支出	1,532,123.57	11,431.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-57,977,307.69	-38,478,696.76
减：所得税费用		

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-57,977,307.69	-38,478,696.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-57,977,307.69	-38,478,696.76
（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	-57,977,307.69	-38,478,696.76
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.05	-0.03
（二）稀释每股收益	-0.05	-0.03

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 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	336,902,060.22	371,496,141.85
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	2,544,872.08	
收到其他与经营活动有关的现金	56,095,017.65	86,991,806.99
经营活动现金流入小计	395,541,949.95	458,487,948.84
购买商品、接受劳务支付的现金	50,457,994.40	58,727,126.83
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	57,356,894.93	58,110,068.81
支付的各项税费	34,317,431.26	30,736,848.73
支付其他与经营活动有关的现金	56,077,468.03	92,011,462.75
经营活动现金流出小计	198,209,788.62	239,585,507.12
经营活动产生的现金流量净额	197,332,161.33	218,902,441.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,000.00	500,000.00
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	200,000.00	4,537,825.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	487,488.12	2,265,599.68
投资支付的现金	30,000,000.00	
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	30,487,488.12	6,909,837.53
投资活动产生的现金流量净额	-30,287,488.12	-2,372,012.04
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
收到其他与筹资活动有关的现金		2,300,000.00
筹资活动现金流入小计	0.00	87,300,000.00
偿还债务支付的现金	15,800,000.00	164,547,463.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,114,105.38	111,560,131.86
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	31,823,825.95	78,811,806.96
筹资活动现金流出小计	139,737,931.33	354,919,402.10
筹资活动产生的现金流量净额	-139,737,931.33	-267,619,402.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9,823.53	-638.00
五、现金及现金等价物净增加额	27,316,565.41	-51,089,610.42
加：期初现金及现金等价物余额	22,834,910.87	105,699,802.50
六、期末现金及现金等价物余额	50,151,476.28	54,610,192.08

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 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	54,579,570.53	57,743,774.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	83,828,622.27	266,196,404.65
经营活动现金流入小计	138,408,192.80	323,940,178.99
购买商品、接受劳务支付的现金		136,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7,493,212.93	7,279,174.08
支付的各项税费	2,970,334.46	3,598,098.14
支付其他与经营活动有关的现金	73,469,241.93	180,221,025.68
经营活动现金流出小计	83,932,789.32	191,234,297.90
经营活动产生的现金流量净额	54,475,403.48	132,705,881.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,000.00	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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	200,000.00	4,498,725.49
购建固定资产、无形资产和其		48,000.00

他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		48,000.00
投资活动产生的现金流量净额	200,000.00	4,450,725.49
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
收到其他与筹资活动有关的现金	175,560.13	
筹资活动现金流入小计	175,560.13	85,000,000.00
偿还债务支付的现金	15,300,000.00	164,547,463.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,297,345.71	44,165,826.51
支付其他与筹资活动有关的现金	16,308,675.50	14,494,781.20
筹资活动现金流出小计	54,906,021.21	223,208,070.99
筹资活动产生的现金流量净额	-54,730,461.08	-138,208,070.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,978.28	108.52
五、现金及现金等价物净增加额	-49,079.32	-1,051,355.89
加：期初现金及现金等价物余额	205,303.38	2,103,571.62
六、期末现金及现金等价物余额	156,224.06	1,052,215.73

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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				1,729,963,261	185,064,374.07	-143,159,676.36		144,221,372.70	0.00	721,978,033.25		3,442,467,337.93	-57,932,867.61	3,384,534,470.32
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				1,729,963,261	185,064,374.07	-143,159,676.36			144,221,372.70	0.00	721,978,033.25		3,442,467,337.93	-57,932,867.61	3,384,534,470.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）												-249,073,968.95		-249,073,968.95	1,040,348.77	248,033,620.18
（一）综合收益总额												-249,073,968.95		-249,073,968.95	1,040,348.77	248,033,620.18
（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、本期末余额	1,174,528,720.00	0.00	0.00	0.00	1,729,963,261.1	185,064,374.07	-143,159,676.36	0.00	144,221,372.70	0.00	472,904,064.30	0.00	3,193,393,368.8	-56,892,518.4	3,136,500,850.14

上年金额

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	0.00	1,820,140,268.8		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	0.00	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	803,643.6	22,291,764.39
（一）综合收益总额												-23,095,438.75		-23,095,438.75	803,643.6	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	4,811,235,893.2

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度											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	未分配利润	其他				
		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		-	107,664,072.93		115,132,564.61		-	95,986,000.18	3,211,891,205.28
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	-107,664,072.93		115,132,564.61	-95,986,000.18		3,211,891,205.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-57,977,307.69		-57,977,307.69
（一）综合收益总额										-57,977,307.69		-57,977,307.69
（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、本期末余额	1,174,528,720.00	0.00	0.00	0.00	2,310,944,367.85	185,064,374.07	-107,664,072.93	0.00	115,132,564.61	-153,963,307.87	0.00	3,153,913,897.59

上年金额

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
----------	------------------	--	--	--	------------------	----------------	---------------	--	----------------	----------------	--	------------------

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

## 2022 年半年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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，本公司实际控制人为郑康豪。

截至2022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。

#### (二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司经营范围：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。

#### (三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2022年8月26日批准报出。

### 二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共【50】户，主要包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
皇庭国际投资有限公司（简称“皇庭国际投资”）	全资子公司	三级	100.00	100.00
瑞泽控股（香港）有限公司（简称“香港瑞泽”）	全资子公司	四级	100.00	100.00
深圳市皇庭融发发展有限公司（简称“融发发展”）	全资子公司	二级	100.00	100.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
皇庭金融有限公司 (简称“皇庭金融”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
POWERLAND HOLDINGS LIMITED (简称“PHL”)	全资子公司	四级	100.00	100.00
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”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司 (简称“皇庭礼尚公寓”)	全资子公司	四级	100.00	100.00
深圳市皇庭不动产管理有限公司 (简称“皇庭不动产”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市皇庭物业发展有限公司 (简称“皇庭物业”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
深圳市皇庭商务服务有限公司 (简称“皇庭商务服务”)	全资子公司	四级	100.00	100.00
深圳市皇庭物业服务有限公司 (简称“物业服务”)	全资子公司	五级	100.00	100.00
成都泰阳物业服务有限公司 (简称“成都泰阳物业”)	全资子公司	四级	100.00	100.00
重庆市君庭物业管理发展有限公司 (简称“重庆君庭物业”)	全资子公司	四级	100.00	100.00
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”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
深圳市皇庭房产建设管理有限公司 (简称“深圳房产建设”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
福建嘉美和丰商业管理有限公司 (简称“厦门圣果院”)	控股子公司	三级	51.00	51.00
成都市皇庭商业管理有限公司 (简称“成都皇庭商业”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
重庆皇庭珠宝广场有限公司 (简称“重庆皇庭”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
深圳市皇庭半导体科技有限公司 (简称“皇庭半导体”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市皇庭商业运营有限公司 (简称“皇庭商业运营”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
深圳市深国商管理咨询有限公司 (简称“深国商管理咨询”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市皇庭资产管理有限公司 (简称“皇庭资产管理”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
深圳市国鑫恒供应链管理有限公司 (简称“国鑫恒供应链”)	全资子公司	四级	100.00	100.00
深圳市皇庭基金管理有限公司 (简称“皇庭基金”)	全资子公司	四级	100.00	100.00
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”)	全资子公司	五级	100.00	100.00
深圳市皇庭教育发展有限公司 (简称“皇庭教育”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市戴维斯商业管理有限公司 (简称“深圳戴维斯”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
皇庭广场商业管理(深圳)有限公司 (简称“皇庭广场商业”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
瑞泽国际融资租赁有限公司 (简称“瑞泽租赁”)	控股子公司	二级	80.00	80.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
瑞泽众合（天津）融资租赁有限公司（简称“瑞泽众合融资租赁”）	控股子公司	三级	80.00	80.00
瑞泽众合（北京）资产管理有限公司（简称“瑞泽众合资产管理”）	控股子公司	三级	80.00	80.00
瑞泽众合（天津）商业保理有限公司（简称“瑞泽保理”）	控股子公司	三级	80.00	80.00
深圳市赛纳美特科技有限公司（简称“赛纳美特科技”）	控股子公司	三级	60.00	60.00

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见附注八、（一）在子公司中的权益。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比增加【1】户,减少【2】户,合并范围变更主体的具体信息详见附注七、合并范围的变更。

### 三、 财务报表的编制基础

#### （一） 财务报表的编制基础

本公司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》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量,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

本公司管理层于编制本年度财务报表时,结合公司经营形式及财务状况,对本公司的持续经营能力进行了充分详尽的评估,制定了如“财务报表附注十六、（四）”披露之拟采取的如出售资产等改善措施。基于以上所述,本公司仍应以持续经营为基础编制本年财务报表。

#### （三） 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及其他权益工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 四、 重要会计政策、会计估计

#### （一） 具体会计政策和会计估计提示

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。

## (二) 遵循企业会计准则的声明

本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。

## (三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

## (四) 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以【12 个月】作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## (五) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 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。

### 2. 同一控制下的企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

### 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；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，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进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

### 4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于

发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

## （七） 合并财务报表的编制方法

### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

### 2. 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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。

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。

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

#### （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。

### 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：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

## （八） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1） 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2） 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3） 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### 2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准

则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### **(九) 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（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(十) 外币业务和外币报表折算**

##### **1. 外币业务**

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计

入当期损益或确认为其他综合收益。

## 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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## (十一) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

### 1. 金融资产的分类、确认和计量

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三类：

- (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。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资



指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

#### （4） 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

#### （5） 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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) 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。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同, 以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同, 在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

### 3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的, 终止确认金融资产, 即从其账户和资产负债表内予以转销:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移, 且该转移满足金融资产终止确认的规定。

#### (2) 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 则终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

本公司与借出方之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换原金融负债, 且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的, 或对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的, 则终止确认原金融负债, 同时确认一项新金融负债, 账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的, 按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例, 对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负债)之间的差额, 应当计入当期损益。

### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时, 评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度, 并分别下列情形处理:

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条(1)、(2)之外的其他情形), 则根据其是否保留了对金融资产的控制, 分别下列情形处理:

- 1) 未保留对该金融资产控制的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的

权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

(1) 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) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收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）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。

##### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

## 6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资

产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### (1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### (2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

### (3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

### (4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

## 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## (十二) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

本公司对在初始确认后已经发生信用减值，在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，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	确定组合的依据	计提方法
无风险组合	合并范围内关联方	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预期确认预期信用损失
无风险组合	员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预期确认预期信用损失
账龄分析法组合	根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及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，计算预期信用风险

## (十三) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，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	确定组合的依据	计提方法
------	---------	------



组合名称	确定组合的依据	计提方法
无风险组合	合并范围内关联方	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预期确认预期信用损失
无风险组合	员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预期确认预期信用损失
账龄分析法组合	根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及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，计算预期信用风险

#### (十四) 存货

##### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、产成品（库存商品）、发出商品、开发产品等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

##### 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按移动加权平均法计价。

##### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和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。

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。

#### 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) 低值易耗品采用一次转销法。

#### 6. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### 7. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### (十五) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十一)6. 金融工具减值。

### (十六) 持有待售

#### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (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，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

#### 2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允

价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

### (十七) 长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将长期应收款划分为若干组合，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	确定组合的依据	计提方法
无风险组合	合并范围内关联方	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预期确认预期信用损失
无风险组合	员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预期确认预期信用损失
账龄分析法组合	根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及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，计算预期信用风险

### (十八) 长期股权投资

#### 1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(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。

初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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为基础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。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，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；并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。

本公司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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本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。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，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，在编制个别财务报表时，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。

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，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进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

#### (4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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。

#### (5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

### 4. 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之间的差额，应当计入当期损益。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。

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，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（2）在合并财务报表中，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，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。

#### 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

#### （十九） 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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出

租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②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。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## **(二十) 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. 固定资产初始计量**

本公司固定资产按成本进行初始计量。



(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

(2) 固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

(3) 本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

(4) 各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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

(5) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(6) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (二十一) 在建工程

### 1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使

用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

## 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建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。

## (二十二) 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

本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. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### （二十三） 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 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；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

### （二十四） 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括购买的软件、车库使用权等。

#### 1. 无形资产的初始计量

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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## 2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

### (1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

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

每期末，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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末没有使用寿命不确定的无形资产。

### (2) 使用寿命不确定的无形资产

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## 3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### 4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

#### (二十五) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

## （二十六） 长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

### 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。

## （二十七） 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的义务部分确认为合同负债。

## （二十八） 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，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）。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利设定受益计划主要为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。

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

### 4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，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。

## (二十九) 预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与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：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

## 2. 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。

### （三十） 租赁负债

本公司对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。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，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

### （三十一） 股份支付



### 1. 股份支付的种类

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。

### 2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

### 3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

### 4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。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。

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，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。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。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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，本公司将其作为授予权益工具的

取消处理。

### **(三十二) 优先股、永续债等其他金融工具**

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

#### **1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：**

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

#### **2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：**

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

#### **3. 会计处理方法**

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

### **(三十三) 收入**

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 物业出租收入
- (2) 物业管理服务收入
- (3) 提供劳务收入
- (4) 使用费收入
- (5) 销售商品收入

## 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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

## 2. 收入确认的具体方法

### (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) 物业管理服务

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

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

提供劳务交易的结果在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列

情况处理：

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

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

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

(4) 使用费收入

按照有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 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。

## (三十四) 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。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注六、注释【46. 其他收益】/【注释 52. 营业外收入】。

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。

### 2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按

照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除财政贴息以外的财政拨款、税收返还等
采用净额法核算的政府补助类别	财政贴息

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### (三十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

##### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易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。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

## 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项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）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- (2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## (三十六) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。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。

### 1. 租赁合同的分拆

当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。

### 2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

- (1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- (2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- (3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

### 3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### （1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外确认使用权资产和租赁负债。

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注、注释【二十三】和【三十】。

### 4. 本公司作为出租人的会计处理

#### （1）租赁的分类

本公司在租赁开始日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有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
- 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### （2）对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行

使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

## (三十七) 重要会计政策、会计估计的变更

### 1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

### 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、 税项

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	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	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	5%、15%、16.5%、20%、25%
房产税	从价计征：房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征：按租金收入 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
土地使用税	实际占用面积	15 元/平方米、6 元/平方米

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
深圳市皇庭国际企业股份有限公司	25%
深圳融发投资有限公司	25%
深圳市皇庭物业发展有限公司	25%



纳税主体名称	所得税税率
深圳市皇庭商业运营有限公司	5%
深圳市影响力营销管理有限公司	5%
皇庭国际投资有限公司	25%
深圳市皇庭融发发展有限公司	5%
皇庭金融有限公司	25%
深圳市皇庭不动产管理有限公司	5%
深圳市皇庭教育发展有限公司	5%
深圳市皇庭在线信息科技有限公司	5%
深圳市深国商管理咨询有限公司	5%
深圳市皇庭资产管理有限公司	5%
深圳市皇庭基金管理有限公司	5%
深圳市皇庭国睿一号投资合伙企业(有限合伙)	5%
深圳市皇庭青青世界文化旅游管理有限公司	5%
成都市皇庭商业管理有限公司	25%
深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司	5%
成都泰阳物业服务服务有限公司	15%
惠州市皇庭白马山旅游地产开发有限公司	5%
深圳市皇庭房产建设管理有限公司	5%
深圳市皇庭国商酒店管理有限公司	5%
福建嘉美和丰商业管理有限公司	25%
瑞泽控股（香港）有限公司	16.5%
深圳市国鑫恒供应链管理有限公司	5%
瑞泽国际融资租赁有限公司	25%
瑞泽众合（天津）融资租赁有限公司	25%
瑞泽众合（北京）资产管理有限公司	25%
瑞泽众合（天津）商业保理有限公司	25%
皇庭广场商业管理（深圳）有限公司	25%
深圳市戴维斯商业管理有限公司	5%
美集奥莱（厦门）商业有限公司	5%
深圳市皇庭云物业服务服务有限公司	5%
深圳市青青旅游有限公司	5%
重庆皇庭珠宝广场有限公司	25%
郑州市君庭商业管理有限公司	5%
重庆市君庭物业管理发展有限公司	25%
成都泰阳佳诚停车场管理有限公司	15%
深圳市皇庭物业管理有限公司	25%

纳税主体名称	所得税税率
深圳市皇庭物业服务有限公司	5%
深圳市皇庭商务服务有限公司	25%
深圳市青柠慧商科技有限公司	5%

## (二) 税收优惠政策及依据

1、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。

2、根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）有关规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在我省以鼓励类产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。

3、根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022 年第 13 号）有关规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 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。

## 六、合并财务报表主要项目注释

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	252,514.88	174,683.42
银行存款	49,814,222.83	57,121,175.76
其他货币资金	90,072,029.43	46,486,802.96
合计	140,138,767.14	103,782,662.14
其中：存放在境外的款项总额	59,192.14	56,387.26

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
久悬户货币资金	313,111.11	30,137.85
按揭担保保证金	4,463,893.98	4,457,131.52
监管户货币资金	28,631,705.45	73,293,743.19
冻结的存款	56,578,580.32	3,166,738.71
合计	89,987,290.86	80,947,751.27

## 注释2. 应收账款

### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	180,164,242.89	174,520,144.49
1—2 年	83,120,582.15	53,182,409.85
2—3 年	54,914,177.39	43,846,840.80
3—4 年	22,675,094.05	41,412,367.72
4—5 年	13,686,996.24	5,706,785.83
5 年以上	4,940,890.62	4,733,715.06
小计	359,501,983.34	323,402,263.75
减：坏账准备	86,887,356.29	77,855,525.34
合计	272,614,627.05	245,546,738.41

### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	154,917,064.65	43.09	72,758,659.56	46.97	82,158,405.09
按组合计提预期信用损失的应收账款	204,584,918.69	56.91	14,128,696.73	6.91	190,456,221.96
其中：无风险组合	106,094,813.65	29.51	-	-	106,094,813.65
账龄分析法组合	98,490,105.04	27.40	14,128,696.73	14.35	84,361,408.31
合计	359,501,983.34	100.00	86,887,356.29	24.17	272,614,627.05

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	145,500,208.99	44.99	69,354,534.84	47.67	76,145,674.15
按组合计提预期信用损失的应收账款	177,902,054.76	55.01	8,500,990.50	4.78	169,401,064.26
其中：无风险组合	112,569,362.03	34.81	-	-	112,569,362.03
账龄分析法组合	65,332,692.73	20.20	8,500,990.50	13.01	56,831,702.23
合计	323,402,263.75	100.00	77,855,525.34	24.07	245,546,738.41

### 3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额
------	------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
关联方资金往来	130,254,414.74	65,127,207.36	50.00	预计无法全额收回
应收租赁款	18,613,862.37	5,589,451.45	30.03	预计无法全额收回,扣除保证金等款项后全额计提
应收物业费	6,048,787.54	2,042,000.75	33.76	预计无法全额收回,扣除保证金等款项后全额计提
合计	154,917,064.65	72,758,659.56	46.97	

#### 4. 按组合计提预期信用损失的应收账款

##### (1) 无风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	89,992,976.46	-	-
1-2 年	-	-	-
2-3 年	-	-	-
3-4 年	16,101,837.19	-	-
4-5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	106,094,813.65	-	-

##### (2) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	61,803,597.53	3,091,656.25	5
1-2 年	17,888,810.07	1,788,881.01	10
2-3 年	9,144,798.50	1,371,719.78	15
3-4 年	1,064,799.84	319,439.96	30
4-5 年	2,062,198.76	1,031,099.39	50
5 年以上	6,525,900.34	6,525,900.34	100
合计	98,490,105.04	14,128,696.73	

#### 5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	69,354,534.84	3,421,243.52	17,118.80			72,758,659.56
按组合计提预期信用损失的应收账款	8,500,990.50	5,627,706.23				14,128,696.73

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
其中：无风险组合						
账龄分析法组合	8,500,990.50	5,627,706.23				14,128,696.73
合计	77,855,525.34	91,207,354.85	17,118.80			86,887,356.29

## 6. 本报告期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	

其中重要的应收账款核销情况如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
合计					

## 7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
第一名	51,143,539.18	14.22	25,571,769.59
第二名	50,531,307.59	14.06	25,265,653.80
第三名	16,101,837.19	4.48	
第四名	7,614,803.27	2.12	
第五名	10,437,660.85	2.90	5,218,830.43
合计	135,829,148.08	37.78	56,056,253.82

## 注释3. 预付款项

### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	386,702.01	57.21	20,286,772.75	98.32
1至2年	175,762.09	26.00	232,991.74	1.13
2至3年	15,000.00	2.22	15,000.00	0.07
3年以上	98,475.00	14.57	98,475.00	0.48
合计	675,939.10	100.00	20,633,239.49	100.00

### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
期末余额前五名预付款项汇总	581,875.00	86.08

#### 注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	49,683,357.32	49,683,357.32
其他应收款	560,486,379.25	579,372,337.60
合计	610,169,736.57	629,055,694.92

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

#### (一) 应收股利

##### 1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）	99,366,714.65	99,366,714.65
小计	99,366,714.65	99,366,714.65
减：坏账准备	49,683,357.33	49,683,357.33
合计	49,683,357.32	49,683,357.32

##### 2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其原因
深圳市同心投资基金股份公司	99,366,714.65	3-4 年	被投资单位尚未偿还	是
合计	99,366,714.65			

##### 3. 应收股利坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额			49,683,357.33	49,683,357.33
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			49,683,357.33	49,683,357.33

## (二) 其他应收款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	150,285,858.20	158,193,628.31
1—2 年	150,087,134.34	135,817,851.07
2—3 年	370,722,460.22	374,860,443.19
3—4 年	11,982,341.58	15,529,092.19
4—5 年	4,175,850.56	4,525,327.69
5 年以上	26,877,115.02	45,480,108.49
小计	714,130,759.92	734,406,450.94
减：坏账准备	153,644,380.67	155,034,113.34
合计	560,486,379.25	579,372,337.60

### 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及其他	366,926,765.11	374,384,079.73
员工备用金	523,776.00	69,109.36
保证金	35,574,298.33	24,570,446.76
押金	3,047,766.75	4,754,661.36
应收政府款及补贴款	8,053,197.16	27,723,197.16
股权转让款	300,004,956.57	302,904,956.57
合计	714,130,759.92	734,406,450.94

### 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	61,166,203.31	3,321,979.88	57,844,223.43	78,918,752.06	3,416,465.87	75,502,286.19

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第二阶段						
第三阶段	652,964,556.61	150,322,400.79	502,642,155.82	655,487,698.88	151,617,647.47	503,870,051.41
合计	714,130,759.92	153,644,380.67	560,486,379.25	734,406,450.94	155,034,113.34	579,372,337.60

#### 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	652,964,556.61	91.43	150,322,400.79	23.02	502,642,155.82
按组合计提预期信用损失的应收账款	61,166,203.31	8.57	3,321,979.88	5.43	57,844,223.43
其中：无风险组合	42,450,839.03	5.94			42,450,839.03
账龄分析法组合	18,715,364.28	2.63	3,321,979.88	17.75	15,393,384.40
合计	714,130,759.92	100.00	153,644,380.67	21.51	560,486,379.25

续：

类别	期初余额				
	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	655,487,698.88	89.25	151,617,647.47	23.13	503,870,051.41
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	78,918,752.06	10.75	3,416,465.87	4.33	75,502,286.19
其中：无风险组合	56,971,423.24	7.76			56,971,423.24
账龄分析法组合	21,947,328.82	2.99	3,416,465.87	15.57	18,530,862.95
合计	734,406,450.94	100.00	155,034,113.34	21.11	579,372,337.60

#### 5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

项目名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
关联方往来款	357,716,286.28	116,479,519.76	32.56	因关联方偿债能力变化，单项计提逾期信用损失
股权转让款	294,984,956.57	33,583,101.67	11.38	因关联方偿债能力变化，单项计提逾期信用损失
诉讼纠纷款	263,313.76	259,779.36	98.66	纠纷/诉讼，预计不可收回
合计	652,964,556.61	150,322,400.79	23.02	



## 6. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

### (1) 无风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,617,943.81		
1—2 年	3,282,528.84		
2—3 年	937,399.93		
3—4 年	1,166,364.55		
4—5 年	112,001.23		
5 年以上	25,337,791.16		
合计	42,454,029.52		

### (2) 账龄分析法组合

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,943,050.67	197,152.53	5
1—2 年	12,532,680.85	1,252,974.90	10
2—3 年	20,602.66	3,090.40	15
3—4 年	101,718.00	30,515.40	30
4—5 年	558,130.90	279,065.45	50
5 年以上	1,559,181.20	1,559,181.20	100
合计	18,715,364.28	3,321,979.88	-

## 7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	3,416,465.87		151,617,647.47	155,034,113.34
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提			154,753.32	154,753.32
本期转回	94,485.99		1,450,000.00	1,544,485.99
本期转销				
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	3,321,979.88		150,322,400.79	153,644,380.67

#### 8. 本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	

其中重要的其他应收款核销情况如下：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
合计					

#### 9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	股权转让款	291,098,010.00	0-3 年	40.76	31,639,628.38
第二名	往来及其他	268,067,478.43	0-4 年	37.54	71,655,115.84
第三名	往来及其他	68,244,892.95	0-2 年	9.56	34,122,446.48
第四名	意向金	10,000,000.00	0-5 年	1.40	
第五名	保证金	10,000,000.00	5 年以上	1.40	
合计		647,410,381.38		90.66	137,417,190.70

#### 注释5. 存货

##### 1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	343,130.64		343,130.64	425,691.26		425,691.26
开发成本	40,000,000.00	4,506,600.00	35,493,400.00	40,000,000.00	4,506,600.00	35,493,400.00
合计	40,343,130.64	4,506,600.00	35,836,530.64	40,425,691.26	4,506,600.00	35,919,091.26

#### 注释6. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	245,588,552.88	245,588,552.88
合计	245,588,552.88	245,588,552.88

### 注释7. 其他流动资产

#### 1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	27,230,455.67	33,970,280.71
待认证进项税		57,403.94
预交税金	1,884,928.24	3,346,890.21
合计	29,115,383.91	37,374,574.86

### 注释8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
清研厚德（北京）科技有限公司	741,397.63				
深圳市奥林传媒有限公司	24,511,050.58				
华茂翔龙（深圳）实业有限公司					
深圳市远鹏都市投资发展有限公司	59,439,885.79				
湛江市戴维斯商业管理有限公司		3,153,705.21		-1,890,800.57	
德兴市意发功率半导体有限公司		50,000,000.00		-177,701.74	
合计	84,692,334.00	53,153,705.21		-2,068,502.31	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
一. 联营企业						
清研厚德（北京）科技有限公司					741,397.63	
深圳市奥林传媒有限公司					24,511,050.58	
华茂翔龙（深圳）实业有限公司						5,520,530.60

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
深圳市远鹏都市投资发展有限公司					59,439,885.79	
湛江市戴维斯商业管理有限公司					1,262,904.64	
德兴市意发功率半导体有限公司					49,822,298.26	
合计					135,777,536.90	5,520,530.60

### 注释9. 其他权益工具投资

#### 1. 其他权益工具分项列示

项目	期末余额	期初余额
股权投资	173,250,816.00	173,250,816.00
其中：同心基金	106,162,462.00	106,162,462.00
同心再贷	67,088,354.00	67,088,354.00
合计	173,250,816.00	173,250,816.00

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。

### 注释10. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
债务工具投资	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

#### 其他非流动金融资产说明：

本公司于 2016 年与中信信托有限责任公司签署《信托贷款合同》，贷款金额不超过 30 亿元，并按约将贷款金额的 1%共计金额 30,000,000.00 元用于信托保障基金，信托计划终止清算时，该信托业保障基金份额本金和收益的返还，视为上述贷款的违约金（如有）、利息和本金。

### 注释11. 投资性房地产

#### 1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 期初余额	8,530,267,950.77	8,530,267,950.77

项目	房屋建筑物	合计
二. 本期变动		
1. 外购增加		
2. 存货\固定资产\在建工程转入		
3. 非同一控制下企业合并		
4. 其他原因增加		
5. 处置减少		
6. 处置子公司		
7. 划分为持有待售的资产		
8. 其他原因减少		
9. 公允价值变动		
三. 期末余额	8,530,267,950.77	8,530,267,950.77

## 2. 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积	期初公允价值	期末入账公允价值
深圳市罗湖区松园南九巷 6 栋 804	深圳市罗湖区松园南九巷	86.70	4,456,380.00	4,456,380.00
广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼	广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼	104.48	4,273,232.00	4,273,232.00
皇庭国商购物广场	福田区中心区	80,608.64	6,917,810,200.00	6,917,810,200.00
重庆公寓	重庆市九龙坡区彩云大道 10 号	9,048.93	103,793,318.40	103,793,318.40
重庆皇庭珠宝城	九龙坡区彩云大道 10 号	78,003.25	711,015,136.20	711,015,136.20
成都皇庭国际中心	成都高新区吉瑞三路 99 号	52,970.48	788,919,684.17	788,919,684.17
合计		220,822.48	8,530,267,950.77	8,530,267,950.77

## 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	

## 注释12. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	37,932,287.69	39,810,955.18
固定资产清理		
合计	37,932,287.69	39,810,955.18

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

### (一) 固定资产

## 1. 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
一. 账面原值				
1. 期初余额	91,993,290.67	5,022,267.51	11,844,303.88	108,859,862.06
2. 本期增加金额		7,410.00	97,367.83	104,777.83
购置		7,410.00	97,367.83	104,777.83
其他增加				
3. 本期减少金额			395,319.44	395,319.44
处置或报废			285,069.44	285,069.44
处置子公司			110,250.00	110,250.00
其他减少				
4. 期末余额	91,993,290.67	5,029,677.51	11,546,352.27	108,569,320.45
二. 累计折旧				
1. 期初余额	53,116,298.85	4,199,824.90	9,906,211.00	67,222,334.75
2. 本期增加金额	1,330,620.36	126,347.48	412,270.90	1,869,238.74
本期计提	1,330,620.36	126,347.48	412,270.90	1,869,238.74
其他增加				
3. 本期减少金额			250,433.67	250,433.67
处置或报废			220,975.31	220,975.31
处置子公司			29,458.36	29,458.36
其他减少				-
4. 期末余额	54,446,919.21	4,326,172.38	10,068,048.23	68,841,139.82
三. 减值准备				
1. 期初余额	1,742,560.00		84,012.13	1,826,572.13
2. 本期增加金额				
本期计提				
其他增加				
3. 本期减少金额			30,679.19	30,679.19
处置或报废				
处置子公司				
其他减少			30,679.19	30,679.19
4. 期末余额	1,742,560.00		53,332.94	1,795,892.94
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	35,803,811.46	703,505.13	1,424,971.10	37,932,287.69
2. 期初账面价值	37,134,431.82	822,442.61	1,854,080.75	39,810,955.18

## 2. 本期末无暂时闲置的固定资产

## 3. 本期不存在通过融资租赁租入的固定资产情况

## 4. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	370,761.28	尚在办理中，房产为公司实际使用
合计	370,761.28	

## 注释13. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	57,355,997.08	57,574,097.08
合计	57,355,997.08	57,574,097.08

注：上表中的在建工程是指扣除工程物资后的在建工程。

## (一) 在建工程

## 1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
皇庭广场商铺改造				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				218,100.00	-	218,100.00
合计	115,981,769.01	58,625,771.93	57,355,997.08	116,397,869.01	58,823,771.93	57,574,097.08

## 2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
白马山项目	57,355,997.08				57,355,997.08
合计	57,355,997.08				57,355,997.08

## 注释14. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	356,852,739.63	356,852,739.63
2. 本期增加金额	17,896,606.46	17,896,606.46
重分类		
租赁	17,896,606.46	17,896,606.46

项目	房屋及建筑物	合计
其他增加		
3. 本期减少金额		
租赁到期		
处置子公司		
其他减少		
4. 期末余额	374,749,346.09	374,749,346.09
二. 累计折旧		
1. 期初余额	26,829,992.12	26,829,992.12
2. 本期增加金额	15,859,782.86	15,859,782.86
重分类		
本期计提	15,859,782.86	15,859,782.86
其他增加		
3. 本期减少金额		
租赁到期		
处置子公司		
其他减少		
4. 期末余额	42,689,774.98	42,689,774.98
三. 减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
重分类		
本期计提		
其他增加		
3. 本期减少金额		
租赁到期		
处置子公司		
其他减少		
4. 期末余额		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	332,059,571.10	332,059,571.10
2. 期初账面价值	330,022,747.51	330,022,747.51

#### 注释15. 无形资产

##### 1. 无形资产情况

项目	软件	车库使用权	合计
----	----	-------	----



项目	软件	车库使用权	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	7,659,339.01	23,164,761.90	30,824,100.91
2. 本期增加金额	11,320.75		11,320.75
购置	11,320.75		11,320.75
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置			
处置子公司			
其他原因减少			
4. 期末余额	7,670,659.76	23,164,761.90	30,835,421.66
二. 累计摊销			
1. 期初余额	6,807,442.95	2,102,990.83	8,910,433.78
2. 本期增加金额	317,380.48	191,181.00	508,561.48
本期计提	317,380.48	191,181.00	508,561.48
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置			
处置子公司			
其他原因减少			
4. 期末余额	7,124,823.43	2,294,171.83	9,418,995.26
三. 减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
本期计提			
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置子公司			
其他转出			
4. 期末余额			
四. 账面价值			
1. 期末账面价值	545,836.33	20,870,590.07	21,416,426.40
2. 期初账面价值	851,896.06	21,061,771.07	21,913,667.13

## 2. 期末无未办妥产权证书的土地使用权情况

### 注释16. 商誉

### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	计提减值	处置	其他	
瑞泽租赁	31,531,701.31					31,531,701.31
厦门圣果院	3,768,935.05					3,768,935.05
成都泰阳物业	7,341,961.56					7,341,961.56
合计	42,642,597.92					42,642,597.92

### 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
瑞泽租赁	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						
合计	35,300,636.36					35,300,636.36

### 注释17. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修改造	42,299,962.60	403,416.58	9,888,008.51		32,815,370.67
停车场改造	86,472.23				86,472.23
融资租赁业务手续费	1,781,989.15		349,999.98		1,431,989.17
其他	772,120.46		18,396.24		753,724.22
合计	44,940,544.44	403,416.58	10,256,404.73	-	35,087,556.29

### 注释18. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产及信用减值准备	134,339,328.92	33,222,490.90	127,534,376.44	31,521,252.78
可抵扣亏损	330,240,149.38	82,560,037.36	330,240,149.38	82,560,037.36
计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	474,087,101.40	118,521,775.35	474,087,101.40	118,521,775.35
合计	938,666,579.70	234,304,303.61	931,861,627.22	232,603,065.49

#### 2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
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	5,144,803,527.76	1,286,200,881.94	5,132,479,433.91	1,283,119,858.48
合计	5,144,803,527.76	1,286,200,881.94	5,132,479,433.91	1,283,119,858.48

### 3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产及信用减值准备	192,219,838.09	192,736,186.25
可抵扣亏损	884,812,183.31	811,325,692.23
合计	1,077,032,021.40	1,004,061,878.48

### 4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2022 年	64,001,789.83	25,613,727.03	
2023 年	94,559,841.49	152,250,135.32	
2024 年	117,837,630.75	81,332,943.30	
2025 年	220,498,567.38	159,622,725.69	
2026 年	387,914,353.86	392,506,160.89	
合计	884,812,183.31	811,325,692.23	

### 注释19. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款项	44,644,237.85		44,644,237.85	44,644,237.85		44,644,237.85
预付工程款	10,820,140.00		10,820,140.00	11,067,699.10		11,067,699.10
合计	55,464,377.85		55,464,377.85	55,711,936.95		55,711,936.95

### 注释20. 短期借款

#### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款*1	99,000,000.00	101,000,000.00
质押、保证借款*2	202,249,864.74	203,249,864.74
保证、质押、抵押借款*3	102,443,624.20	102,443,624.20

项目	期末余额	期初余额
未到期应付利息	260,223.46	564,897.57
合计	403,953,712.40	407,258,386.51

#### 短期借款分类的说明:

\*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。于 2021 年 8 月 11 日展期 1 年，由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、郑康豪提供连带责任担保。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 1,600 万元，逾期未偿还借款余额为 9,900 万元。

\*2、（1）2020 年 10 月 22 日与 23 日，本公司向九江银行广州分行共借款人民币 17,000 万元。于 2021 年 10 月 21 日展期 1 年，由东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“东莞向隆实业”）、皇庭集团、深圳融发投资有限公司、惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司、深圳市皇庭荔园实业有限公司、郑康豪提供连带责任担保，同心基金以其持有的同心再贷的 23% 股权提供质押担保。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 270 万元，逾期未偿还借款余额为 16,730 万元。

（2）2020 年 9 月 23 日与 29 日，本公司向中信银行深圳分行共借款人民币 4,000 万元。于 2021 年 4 月 10 日展期 1 年，该笔贷款由皇庭集团、深圳市皇庭投资管理有限公司、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、重庆皇庭珠宝广场有限公司提供担保，本公司以持有的皇庭不动产 100% 的股权提供质押担保。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 505.02 万元，逾期未偿还借款余额为 3,494.98 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 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 655.64 万，逾期未偿还借款余额为 1,744.36 万元。

（2）2021 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。上述借款由皇庭集团、皇庭不动产、郑康豪提供保证担保、皇庭不动产提供应收账款质押，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 2022 年 6 月 30 日，借款余额为 8,500 万元。

#### 2. 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 318,693,488.94 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	借款利率(%)	逾期时间	逾期利率(%)
浙商银行深圳分行	2,000,000.00	6.14	2021/6/22	9.21

借款单位	期末余额	借款利率(%)	逾期时间	逾期利率(%)
浙商银行深圳分行	15,443,624.20	6.09	2021/9/14	9.135
九江银行广州分行	167,300,000.00	6.525	2022/4/24	9.788
浦发银行深圳分行	99,000,000.00	5.50	2022/4/20	8.25
中信银行深圳分行	34,949,864.74	7.68	2022/3/28	9.88
合计	318,693,488.94			

### 注释21. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款及代建公交站款	34,759,889.14	54,062,199.68
广告款	2,532,780.60	2,469,982.18
租赁款	14,836,526.20	14,609,149.40
物业服务款及其他	32,740,653.75	32,768,855.77
合计	84,869,849.69	103,910,187.03

#### 1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
厦门市集美城发物业有限公司	11,492,896.14	工程未交付
深圳泛华工程集团有限公司	9,510,615.72	尚未结算
博罗县横河办事处财政管理处	6,102,326.52	土地租金
重庆夏安消防设备有限责任公司	1,489,833.33	工程已停工
合计	28,595,671.71	

### 注释22. 预收款项

#### 1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
租金	88,347,934.30	68,931,224.78
推广费及其他	4,764,889.51	5,625,413.13
合计	93,112,823.81	74,556,637.91

### 注释23. 合同负债

#### 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收合同未履约货款	18,047,428.38	20,227,587.40
合计	18,047,428.38	20,227,587.40

**注释24. 应付职工薪酬**

**1. 应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	14,146,931.72	52,788,493.87	55,402,342.82	11,533,082.77
离职后福利-设定提存计划	88,623.27	4,411,238.84	4,491,893.35	7,968.76
辞退福利	365,265.00	828,017.50	828,017.50	365,265.00
合计	14,600,819.99	58,027,750.21	60,722,253.67	11,906,316.53

**2. 短期薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	13,220,114.50	47,631,018.06	50,195,784.80	10,655,347.76
职工福利费	65,833.22	1,201,965.17	1,251,130.91	16,667.48
社会保险费	10,941.55	2,032,446.94	2,039,982.41	3,406.08
其中：医疗保险费	10,884.89	1,908,374.95	1,915,910.42	3,349.42
工伤保险费	56.66	45,760.00	45,760.00	56.66
生育保险费		78,311.99	78,311.99	-
住房公积金	1,285.00	1,700,863.70	1,693,244.70	8,904.00
工会经费和职工教育经费	848,757.45	222,200.00	222,200.00	848,757.45
短期累积带薪缺勤				-
合计	14,146,931.72	52,788,493.87	55,402,342.82	11,533,082.77

**3. 设定提存计划列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	84,858.52	4,286,742.87	4,363,916.00	7,685.39
失业保险费	3,764.75	124,495.97	127,977.35	283.37
合计	88,623.27	4,411,238.84	4,491,893.35	7,968.76

**注释25. 应交税费**

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	18,605,914.78	15,132,047.26
企业所得税	16,773,375.89	23,479,824.20
个人所得税	2,167,331.12	3,255,689.18
城市维护建设税	280,340.76	313,749.34
房产税	4,476,117.08	174,251.93
土地增值税	1,878,809.81	1,718,697.05
教育费附加	200,671.49	223,930.49

税费项目	期末余额	期初余额
印花税及其他	1,679,908.48	1,862,599.52
合计	46,062,469.41	46,160,788.97

#### 注释26. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	819,040,579.70	492,759,086.40
应付股利		710,500.00
其他应付款	879,625,926.32	890,523,217.44
合计	1,698,666,506.02	1,383,992,803.84

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

#### (一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	701,069,921.15	425,629,084.69
短期借款应付利息	13,435,825.47	462,197.47
其他应付利息	104,534,833.08	66,667,804.24
合计	819,040,579.70	492,759,086.40

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
中信信托有限责任公司*1	686,601,854.25	已诉讼，未按期偿付
浙商银行股份有限公司深圳分行*2	1,545,155.35	已诉讼，未按期偿付
江苏新扬子造船有限公司*3	77,224,319.83	已诉讼，未按期偿付
渤海营业部银行股份有限公司深圳前海分行*4	14,468,066.90	已诉讼，未按期偿付
深圳莱华商业管理有限公司*5	27,310,513.25	已诉讼，未按期偿付
九江银行广州分行*6	9,916,349.99	已诉讼，未按期偿付
浦发银行深圳分行*7	1,136,268.70	已诉讼，未按期偿付
中信银行深圳分行*8	838,051.43	已诉讼，未按期偿付
合计	819,040,579.70	

应付利息说明：

\*1、2016年3月30日，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300,000.00万元，借款期限为2016年3月30日至2021年3月30日。截至2022年6月30日，本公司分期还本付息，已归还本金25,000.00万元，借款余额为275,000.00万元，其中逾期未偿还本金275,000.00万元。根据信托贷款合同及补

充协议，2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 30 日为固定年利率 9.37%；2021 年 3 月 31 日（含）至 2021 年 12 月 31 日逾期违约金利率为  $0.1\% \times \text{实际逾期日历天数}$ （即 27.6%），但金融借款合同的借款人以贷款人同时主张的利息、复利、罚息、违约金和其他费用过高，显著背离实际损失为由，请求对总计超过年利率 24%的部分予以调减，因此本期逾期部分利率暂按法院保护的最高利率 24%计提了逾期利息。截至 2022 年 6 月 30 日，未偿还逾期利息共 686,601,854.25 元。

\*2、2020 年 9 月 25 日，本公司向浙商银行深圳分行共借款 2,400 万元。根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.14%的基础上上浮 50%，逾期年利率为 9.21%，逾期未支付的利息按复利年利率 9.21%计算。2021 年 9 月 13 日的逾期本金为 1,544.36 万元。根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.09%的基础上上浮 50%，逾期年利率为 9.135%，逾期未支付的利息按复利 9.135%计算。截至 2022 年 6 月 30 日，期末尚未偿还逾期利息共 1,545,155.35 元。

\*3、2020 年 6 月 20 日，本公司向国民信托有限公司借款 35,000.00 万元（已于 2021 年 3 月 30 日将债权转移给江苏新扬子造船有限公司）。借款到期日为 2021 年 5 月 19 日，年利率 8.20%，截至 2021 年 12 月 31 日，已偿还本金 1,600.00 万元。逾期未偿还本金 33,400.00 万元，因借款利息未按期支付，于 2020 年 12 月 20 日至 2021 年 3 月 20 将借款年利率调整为 15.2%，2021 年 3 月 21 后调整为 15.4%，截至 2022 年 6 月 30 日，逾期未偿还利息共 77,224,319.83 元。

\*4、2019 年 4 月 29 日至 2019 年 7 月 19 日期间，本公司向渤海银行股份有限公司深圳前海分行借款 15,000 万元，借款期限为两年，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 2,100.00 万元，逾期借款余额 12,900.00 万元，根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.175%的基础上上浮 50%，逾期年利率为 9.2625%。逾期未支付的利息复利计息按年利率为 9.2625%计算，未偿还逾期利息共 14,468,066.90 元。

\*5、2020 年 11 月 20 日本公司向深圳莱华商业管理有限公司借款 20,000.00 万元。借款到期日为 2021 年 5 月 19 日，经双方协商决议借款至 2021 年 2 月 5 日提前终止，借款年利率为 12.00%，2021 年 2 月 6 日起逾期借款年利率为 15.4%。截至 2022 年 6 月 30 日，逾期未偿还利息共 27,310,513.25 元。

\*6、2020 年 10 月 22 日与 23 日，本公司向九江银行广州分行共借款人民币 17,000 万元。于 2021 年 10 月 21 日展期 1 年，同心基金以其持有的同心再贷的 23%股权提供质押担保，借款到期日为 2022 年 10 月 20 日。因借款合同纠纷，该案件进入执行程序。截至 2022 年 6 月 30 日，未偿还逾期利息共 9,916,349.99 元。

\*7、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。于



2021 年 8 月 11 日展期 1 年，由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、郑康豪提供连带责任担保，借款到期日为 2022 年 8 月 11 日。因借款合同纠纷，浦发银行深圳分行宣布提前到期，并向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼。截至 2022 年 6 月 30 日，未偿还逾期利息共 1,136,268.70 元。

\*8、2020 年 9 月 23 日与 29 日，本公司向中信银行深圳分行共借款人民币 4,000 万元。于 2021 年 4 月 10 日展期 1 年，该笔贷款由皇庭集团、深圳市皇庭投资管理有限公司、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、重庆皇庭珠宝广场有限公司提供担保，本公司以持有的皇庭不动产 100% 的股权提供质押担保，借款到期日为 2022 年 4 月 10 日。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 505.02 万元，借款余额逾期借款余额为 3,494.98 万元。因到期未能按约还款，中信银行深圳分行向深圳国际仲裁院提起仲裁，请求仲裁院裁决皇庭国际偿还所有借款本金并支付相关利息，截至本报告期，该案件尚在审理中，未偿还逾期利息共 838,051.43 元。

## （二）应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利		710,500.00	
合计		710,500.00	

## （三）其他应付款

### 1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	616,662,715.57	597,389,131.51
代收代付款	23,032,808.74	16,183,487.20
押金、保证金	177,992,502.89	193,458,067.87
皇庭广场员工商铺认购款	5,307,715.38	5,307,715.38
商铺结算款	2,075,883.25	5,398,328.55
具有回购义务的股权激励款	40,858,097.12	48,229,784.48
股权转让款	6,000,000.00	6,000,000.00
其他	7,696,203.37	18,556,702.45
合计	879,625,926.32	890,523,217.44

### 2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏扬子江造船有限公司	334,000,000.00	涉及诉讼
深圳莱华商业管理有限公司	197,762,611.10	涉及诉讼

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
限制性股票回购义务	40,858,097.12	相关事项尚未完结
江苏东汉投资开发有限公司	17,915,416.68	涉及诉讼中
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
合计	600,536,124.90	

#### 注释27. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款*1	3,060,600,000.00	3,063,400,000.00
一年内到期的长期未到期应付利息*1	2,131,223.81	529,907.77
一年内到期的长期应付款	107,011,798.89	107,454,290.82
一年内到期的租赁负债	20,701,149.87	12,924,554.68
合计	3,190,444,172.57	3,184,308,753.27

一年内到期的长期借款说明：

\*1、本公司全资子公司融发投资于 2016 年与中信信托有限责任公司签署《信托贷款合同》，贷款金额不超过 30 亿元，期限为自首期贷款实际发放之日起满 60 个月的对日，可展期两次，每次展期的期限为 5 年。上述借款由本公司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，皇庭国际以持有的融发投资 60%股权为质押担保，本公司股东 PHL 以持有的融发投资 40%股权为质押担保，本公司和物业发展皇庭广场分公司以应收账款提供质押担保，皇庭国际与皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

该笔贷款于 2021 年 3 月 31 日到期，贷款余额 275,000.00 万元。受国家相关政策的影响，贷款无法续期，本公司到期无法履约偿还上述借款，中信信托于 2021 年 4 月 9 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，截至 2022 年 6 月 30 日，案件尚在审理中。

其他一年内到期的长期借款说明详见本附注注释 29. 长期借款说明。

#### 注释28. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,084,013.68	1,189,530.64
合计	1,084,013.68	1,189,530.64

#### 注释29. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
------	------	------

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款*1	97,600,000.00	100,400,000.00
保证、抵押借款*2	64,000,000.00	64,000,000.00
质押、保证借款*3	129,000,000.00	129,000,000.00
抵押、质押、保证借款*4	3,199,000,000.00	3,209,000,000.00
未到期应付利息	3,050,557.05	1,518,074.36
减：一年内到期的长期借款	3,062,731,223.81	3,063,929,907.77
合计	429,919,333.24	439,988,166.59

#### 长期借款说明：

\*1、2017 年 6 月 12 日，本公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订流动资金借款合同，借款金额为人民币 14,000.00 万元，借款期限为 2017 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 12 日。上述借款合同由皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、郑小燕、钦州市皇庭房地产开发有限公司提供连带责任保证担保。截至 2022 年 6 月 30 日，已归还本金 4,240.00 万元，借款余额 9,760.00 万元，未到期应付利息为 2,006,075.02 万元，其中一年内到期的借款为 9,760.00 万元，一年内未到期应付利息为 2,006,075.02 万元，长期借款余额为 0.00 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 13,000.00 万元，借款期限为 2017 年 11 月 6 日至 2022 年 9 月 20 日。上述保理借款由映瑞光电科技（上海）有限公司以鸿音路 1889 号 1-10 幢国有土地使用权提供抵押保证，北京北大高科技产业投资有限公司与北京北大科技实业发展中心提供连带责任保证担保。截至 2022 年 6 月 30 日，借款余额为人民币 6,400.00 万元，未到期应付利息 125,148.79 元，其中，一年内到期的借款 6,400.00 万元，一年内未到期应付利息 125,148.79 元，长期借款余额 0.00 万元。

\*3、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、重庆皇庭珠宝广场有限公司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 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 2,100.00 万元，逾期未偿还借款余额为 12,900.00 万元，其中一年内到期的长期借款余额为 12,900.00 万元，长期借款余额为 0.00 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。上述借款由成都市皇

庭商业管理有限公司（下文简称“成都商业管理”）、深圳市皇庭集团有限公司、郑康豪提供连带责任保证担保，以深圳市皇庭不动产管理有限公司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 14 层、16 层-22 层、24-37 层、及 41 层提供抵押担保。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 4,100.00 万元，借款余额 44,900.00 万元，未到期应付利息 919,333.24 元，其中一年内到期的借款为 2,000.00 万元，长期借款余额为 42,900.00 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 300,000.00 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担保，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。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 25,000.00 万元，逾期未偿还借款余额为 275,000.00 万元，其中一年内到期的长期借款余额为 275,000.00 万元，长期借款余额为 0.00 万元。

### 注释30. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
尚未到期的租赁付款额	532,252,969.65	533,170,122.54
减：未确认融资费用	176,742,869.03	187,089,070.90
减：一年内到期的租赁负债	20,701,149.87	12,924,554.68
合计	334,808,950.75	333,156,496.96

### 注释31. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	13,000,000.00	13,000,000.00
合计	13,000,000.00	13,000,000.00

注：上表中长期应付款指扣除专项应付款后的长期应付款。

#### (一) 长期应付款

##### 1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款		
其中：本金		

未实现融资费用		
融资租赁保证金	13,000,000.00	13,000,000.00
合计	13,000,000.00	13,000,000.00

### 注释32. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
员工认购商铺补偿*1	14,762,106.14	14,762,106.14	说明*1
诉讼案件受理费*2	13,801,870.00	13,801,870.00	说明*2
诉讼案件赔偿款	1,705,000.00	1,705,000.00	已诉讼，尚未支付赔偿
起诉赔偿款*3	111,334,524.60	111,334,524.60	说明*3
催缴赔偿款*4	89,378,993.28	89,378,993.28	说明*4
合计	230,982,494.02	230,982,494.02	

#### 预计负债说明：

\*1、2005年，深圳融发投资有限公司与35名员工签订《认购书》，将皇庭国商购物广场36个商铺转让给35名员工，由于是“深国商”下属子公司，而此事未履行上市公司相应的审批程序，违反《公司法》和《公司章程》及相关法规，证券监管机构要求整改。2010年深国商董事会通过《关于妥善处理员工内部认购商铺的议案》，深国商拟不超过4.5万/平方米（含认购本金的返还和补偿款）对员工实施补偿并解除原认购书，并承担该方案产生的须深国商代扣代缴的个人所得税。截至2022年6月30日仍有6名员工未达成和解，计提预计负债14,762,106.14元；

\*2、2021年中信信托有限责任公司提起诉讼，申请判令融发投资偿还借款本金27.5亿，并支付期内利息7,157,638.89元，并由被告深圳市融发投资有限公司按照《信托贷款合同》的约定支付逾期违约金，承担本案的案件受理费人民币13,791,800.00元，因上述案件尚未判决，被审计单位败诉的可能性极大，故计提预计负债人民币13,791,800.00元。

\*3、2021年12月10日，厦门市集美建设发展有限公司向厦门市集美区人民法院递交起诉状，请求判令皇庭国际之子公司厦门圣果院支付租金18,386,028.68元、逾期违约金（暂计）5,887,855.30元、未达开业率的违约金49,100,000.00元、租赁押金逾期违约金5,710,000.00元、合同解除违约金26,821,971.25元、代垫水费（暂计）33,171.40元、代垫电费（暂计）925,169.43元、合同解除后租赁物业占用费（暂计）4,470,328.54元，以上费用由大翔伟业（厦门）发展有限公司承担连带责任，合计金额111,334,524.60元，因上述案件尚未开庭审理，厦门圣果院败诉的可能性极大，故计提预计负债人民币111,334,524.60元。

\*4、2021年12月2日，厦门市集美建设发展有限公司向皇庭国际之子公司厦门圣果

院发送催缴函，函告厦门圣果院向其支付公共物业服务费 30,817,892.91 元、日常专项维修资金 7,080,433.98 元、逾期违约金 62,973,562.53 元，以上费用合计 100,871,889.42 元，未来很可能形成实时义务，企业账面已计提物业服务费 11,492,896.14 元，故计提预计负债 89,378,993.28 元。

**注释33. 递延收益**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
融资租赁服务费	5,043,648.14		205,128.18	4,838,519.96	融资租赁
合计	5,043,648.14		205,128.18	4,838,519.96	

**注释34. 股本**

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,174,528,720.00						1,174,528,720.00

**注释35. 资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）*	1,685,290,903.55			1,685,290,903.55
其他资本公积	44,672,358.86			44,672,358.86
合计	1,729,963,262.41			1,729,963,262.41

**注释36. 库存股**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
附有回购义务的限制性股票收到的款项	162,331,345.00			162,331,345.00
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

注释37. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额								期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-369,658,004.91										-369,658,004.91
其他权益工具投资公允价值变动	-369,658,004.91										-369,658,004.91
二、将重分类进损益的其他综合收益	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
外币财务报表折算差额	-9,918.07										-9,918.07
其他综合收益合计	-143,159,676.36										-143,159,676.36

**注释38. 盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

**注释39. 未分配利润**

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	721,978,033.25	1,820,140,268.48
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		59,169,564.71
调整后期初未分配利润	721,978,033.25	1,879,309,833.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-249,073,968.95	-1,157,331,799.94
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		
转为股本的普通股股利		
处置子公司转出一般风险准备		
期末未分配利润	472,904,064.30	721,978,033.25

**注释40. 营业收入和营业成本****1. 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	336,441,144.35	94,607,495.14	364,349,494.28	96,463,189.35
其他业务	4,124,048.86	2,675,150.90	4,318,962.74	12,905,821.08
合计	340,565,193.21	97,282,646.04	368,668,457.02	109,369,010.43

**2. 主营业务（分类型）**

项目	本期金额	上期金额
商业运营服务	197,135,145.82	210,634,312.40
物业管理服务	138,968,898.05	146,316,783.05
融资租赁服务	337,100.48	7,398,398.83
合计	336,441,144.35	364,349,494.28

**注释41. 税金及附加**



项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	793,496.48	935,990.40
教育费附加	569,288.66	670,527.73
印花税	649,722.66	255,115.60
房产税	7,982,772.83	7,955,273.71
土地使用税	297,431.58	297,431.60
车船税及其他	2,215.75	16,783.61
合计	10,294,927.96	10,131,122.65

**注释42. 销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	3,465,797.45	4,764,588.50
资产摊提费用	638,836.08	412,515.63
广告费	2,136,153.85	546,638.24
促销活动费及其他	229,947.24	860,889.31
合计	6,470,734.62	6,584,631.68

**注释43. 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	23,412,911.37	23,998,838.22
资产摊提费用	4,540,798.04	899,557.82
租赁及物管费	1,030,852.21	3,647,272.65
诉讼费	4,516,938.84	1,411,254.35
办公费	703,422.38	1,063,002.82
其他	3,553,738.64	5,995,687.21
合计	37,758,661.48	37,015,613.07

**注释44. 财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	420,077,509.94	203,543,119.46
减：利息收入	128,967.59	109,158.54
汇兑损益	-11,980.65	1,054.39
限制性股票回购利息	408,165.26	647,571.44
租赁-利息费用	12,177,659.42	10,210,964.02
其他手续费	194,109.05	378,385.37
合计	432,716,495.43	214,671,936.14

**注释45. 其他收益****1. 其他收益明细情况**

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,237,906.80	658,151.68
税收返还		
代扣个人所得税手续费	162,540.84	20,445.84
进项税加计抵减	76,026.24	16,232.17
其他	246,639.79	77,846.11
合计	1,723,113.67	772,675.80

**2. 计入其他收益的政府补助**

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
东疆管委会促进产业发展资金		138,458.57	收益相关
高新技术产业楼宇服务站补贴*1	15,000.00	336,300.00	收益相关
景观电费补贴*2	393,935.37	163,563.88	收益相关
稳岗补贴*3	330,010.77		收益相关
深圳市福田区企业发展服务中心防护用品补贴*4	65,000.00		收益相关
社保补贴		1,953.69	收益相关
疫情扶企纾困资金	50,000.00		收益相关
疫情留工培训补贴	191,726.50		收益相关
生育津贴	172,009.20	17,875.54	收益相关
失业保险	20,224.96		收益相关
合计	1,237,906.80	658,151.68	

\*1 本公司之子公司成都泰阳物业于 2022 年 2 月 24 日收到成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处楼宇企业服务站经费 15,000.00 元。

\*2 本公司之子公司物业发展皇庭中心分公司于 2022 年 2 月 24 日、2022 年 4 月 28 日收到深圳市灯光环境管理中心景观电费补贴 393,935.37 元。

\*3 根据相关各地级市人力资源和社会保障局文件，本公司及子公司本期收到稳岗补贴 330,010.77 元。

\*4 本公司之子公司收到福田区投资推广和企业服务中心“四上”企业防护用品支持（第四批）补贴 65,000.00 元。

**注释46. 投资收益****1. 投资收益明细情况**

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,068,502.31	
处置长期股权投资产生的投资收益	7,314,279.74	

项目	本期发生额	上期发生额
合计	5,245,777.43	

**注释47. 公允价值变动收益**

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

**注释48. 信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-9,031,830.95	-4,501,095.03
其他应收款坏账损失	1,389,732.67	1,319,917.20
长期应收款坏账损失		-2,200,000.00
应收股利减值损失		
合计	-7,642,098.28	-5,381,177.83

**注释49. 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资减值损失		
在建工程减值损失		
固定资产减值损失	30,679.19	
存货跌价损失		
合计	30,679.19	

**注释50. 资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非划分为持有待售的处置非流动资产损益	-849.09	-45,544.78	-849.09
合计	-849.09	-45,544.78	-849.09

**注释51. 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得			
赔偿、罚款及违约金收入	7,736,212.11	4,096,647.52	7,736,212.11
其他	851,773.80	302,676.63	851,773.80
合计	8,587,985.91	4,399,324.15	8,587,985.91

**注释52. 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	7,957.30		7,957.30
滞纳金、违约金及罚款支出	292,977.74	368,452.24	292,977.74
其他	1,905,398.12	5,682.35	1,905,398.12
合计	2,206,333.16	374,134.59	2,206,333.16

**注释53. 所得税费用****1. 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	8,191,609.29	6,900,046.73
递延所得税费用	1,622,014.24	2,606,023.46
合计	9,813,623.53	9,506,070.19

**2. 会计利润与所得税费用调整过程**

项目	本期发生额
利润总额	-238,219,996.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	-59,554,999.16
子公司适用不同税率的影响	-610,584.46
调整以前期间所得税的影响	-858,966.00
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失影响	71,377,736.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	-539,562.93
其他	
所得税费用	9,813,623.53

**注释54. 现金流量表附注****1. 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	128,967.59	109,158.54
政府补助	1,237,906.80	658,151.68
保证金押金等	15,253,255.44	16,780,859.71
往来款	26,185,653.03	35,565,608.89
代收商铺结算款	716,603.94	11,407,889.88
其他	12,572,630.85	22,470,138.29
合计	56,095,017.65	86,991,806.99

**2. 支付其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	3,460,208.87	9,694,867.05
付现销售费用	2,703,734.84	432,404.93
违约金及诉讼费	3,867,913.52	291,352.64
保证金及押金	2,791,256.91	3,846,937.83
往来款	34,653,202.33	57,575,992.05
代收商铺结算款		8,262,174.02
其他	8,601,151.56	11,907,734.23
合计	56,077,468.03	92,011,462.75

**3. 支付其他与投资活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
投资款		4,644,237.85
合计		4,644,237.85

**4. 收到其他与筹资活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
借款保证金		2,300,000.00
合计		2,300,000.00

**5. 支付其他与筹资活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
限制性股票回购	7,779,852.62	3,337,593.20
支付保证金		63,552,680.48
使用权受到限制的资金	9,039,539.59	
支付融资租赁的款项	14,982,433.74	11,921,533.28
贷款相关费用	22,000.00	
合计	31,823,825.95	78,811,806.96

**注释55. 现金流量表补充资料****1. 现金流量表补充资料**

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-248,033,620.18	-22,291,764.39
加：信用减值损失	7,642,098.28	5,381,177.83
资产减值准备	-30,679.19	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,869,238.74	2,227,046.91

项目	本期金额	上期金额
使用权资产折旧	15,859,782.86	14,571,180.70
无形资产摊销	508,561.48	608,192.89
长期待摊费用摊销	10,256,404.73	11,277,979.58
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)	849.09	45,544.78
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	7,957.30	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	432,651,353.97	214,508,549.47
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,701,238.13	-475,000.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,081,023.46	3,081,023.46
存货的减少(增加以“-”号填列)	82,560.62	640.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	11,775,370.10	-869,447.86
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-36,637,501.80	-9,162,681.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	197,332,161.33	218,902,441.72
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	50,151,476.28	54,610,192.08
减: 现金的期初余额	22,834,910.87	105,699,802.50
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	27,316,565.41	-51,089,610.42

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	50,151,476.28	22,834,910.87
其中: 库存现金	252,514.88	174,683.42
可随时用于支付的银行存款	49,814,222.83	22,538,934.88
可随时用于支付的其他货币资金	84,738.57	121,292.57
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	50,151,476.28	22,834,910.87
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

**注释56. 所有权或使用权受到限制的资产**

项目	余额	受限原因
其他货币资金	313,111.11	久悬户货币资金
其他货币资金	28,631,705.45	其他使用受限制的存款
其他货币资金	4,463,893.98	按揭保证金
其他货币资金	56,578,580.32	冻结的存款
固定资产-房屋建筑物	21,743,936.50	借款抵押
投资性房地产	8,525,994,718.77	借款抵押
合计	8,637,725,946.13	

其他说明：资产抵押情况详见注释 20. 短期借款及注释 29. 长期借款说明。

**注释57. 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	11,440.80	6.71140	76,783.79
港币	159,463.33	0.85519	136,371.44
其他应收款			
其中：美元	6,425.72	6.71140	43,125.58

**注释58. 政府补助****1. 政府补助基本情况**

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	1,237,906.80	1,237,906.80	详见附注六、注释 45
计入营业外收入的政府补助			
合计	1,237,906.80	1,237,906.80	

**七、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) 本期发生的反向购买**

无

#### (四) 处置子公司

##### 1. 单次处置对子公司投资并丧失控制权

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
湛江市戴维斯商业管理有限公司	1.00	55	股权转让	2022-4-13	完成工商变更手续	4,022,854.31

续:

子公司名称	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
湛江市戴维斯商业管理有限公司	45%	-3,291,425.43		3,291,425.43		

##### 2. 本期无多次交易处置对子公司投资且在本期丧失控制权

#### (五) 其他原因的合并范围变动

与上期相比本期新增合并单位 1 家,减少 1 家。本期增加系本期新设赛纳美特科技公司。本期减少系柳州市皇庭房地产开发有限公司注销。

### 八、 在其他主体中的权益

#### (一) 在子公司中的权益

##### 1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
融发投资	深圳	深圳	物业出租及经营	60.00	40.00	设立、购买
皇庭商业运营	深圳	深圳	商业营销		100.00	设立
影响力营销	深圳	深圳	零售百货		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
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
物业发展	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
物业管理	深圳	深圳	物业管理		100.00	购买
物业服务	深圳	深圳	物业管理		100.00	购买



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
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
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
皇庭半导体	深圳	深圳	半导体	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
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
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
合肥戴维斯	合肥	合肥	商业经营管理		100.00	设立
青柠慧商	深圳	深圳	信息技术咨询		90.00	设立
泰阳佳诚停车场	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
中鑫一元	深圳	深圳	投资管理	51.00		设立
皇庭人和一号	深圳	深圳	投资管理	100.00		设立
皇庭诺盈商业	深圳	深圳	投资管理	65.00	35.00	设立
皇庭人和三号	深圳	深圳	投资管理	65.00	35.00	设立
赛纳美特科技	深圳	深圳	投资管理		60.00	设立

## 九、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、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、流动性风险、市场风险。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

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十三、（一）2 所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

截至 2022 年 6 月 30 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	359,501,983.34	86,887,356.29
应收股利	99,366,714.65	49,683,357.33

账龄	账面余额	减值准备
其他应收款	714,130,759.92	153,644,380.67
合计	1,172,999,457.91	290,215,094.29

截至 2022 年 6 月 30 日，本公司对外提供财务担保的金额为 26.05 万元，财务担保合同的具体情况参见附注十三、3。本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层的评估，相关财务担保无重大预期减值准备。

## （二）流动性风险

流动性风险是指本公司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。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截至 2022 年 6 月 30 日，本公司未获取银行授信额度。

截至 2022 年 6 月 30 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额					合计
	6 个月以内	6 个月-1 年（含 1 年）	1 年-2 年（含 2 年）	2 年-3 年（含 3 年）	3 年以上	
短期借款	260,223.46	403,693,488.94				403,953,712.40
应付利息		187,438,725.45	631,601,854.25			819,040,579.70
应付账款	20,073,869.70	3,398,473.21	14,375,491.70	10,651,188.00	36,370,827.08	84,869,849.69
其他应付款	32,667,507.71	388,524,516.66	248,951,676.07	47,317,742.16	162,164,483.72	879,625,926.32
长期借款			429,919,333.24			429,919,333.24
长期应付款			13,000,000.00			13,000,000.00
一年内到期的非流动负债	124,708,911.87	3,065,735,260.71				3,190,444,172.57
合计	177,710,512.74	4,048,790,464.97	1,337,848,355.26	57,968,930.16	198,535,310.80	5,820,853,573.92

## （三）市场风险

### 1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港元）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险；为此，本公司可能将外币收入与外币支出相匹配来达到规避汇率风险的目的。

（1）截至 2022 年 6 月 30 日，本公司持有的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		
	美元项目	港元项目	合计
外币金融资产:			
货币资金	76,783.79	136,371.44	213,155.23
其他应收账款	43,125.58		43,125.58
小计	119,909.37	136,371.44	256,280.81

## 2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等金融机构借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整：

(1) 本年度公司无利率互换安排。

(2) 截至 2022 年 6 月 30 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 16,730.00 万元，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 3. 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

## 十、 公允价值

### (一) 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2022 年 6 月 30 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### (二) 期末公允价值计量

## 1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
其他权益工具投资			173,250,816.00	173,250,816.00
其他非流动金融资产			30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产小计		8,530,267,950.77		8,530,267,950.77
出租的土地使用权				
出租的建筑物		8,530,267,950.77		8,530,267,950.77
<b>资产合计</b>		8,530,267,950.77	203,250,816.00	8,733,518,766.77

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
出租的建筑物	8,530,267,950.77	市场法	商业用房	可比房产成交价

## 十一、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

#### 1. 本公司的母公司情况的说明

截至 2022 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、陈焕忠先生、高宁宇先生、郑小燕女士合计持有本公司 50.63%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

详见附注八（一）在子公司中的权益

### (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 20.62%的股权
皇庭产业控股	持有本公司 17.21%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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称“惠州大亚湾皇庭”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳青青观光农场有限公司（以下简称“深圳青青观光”）	受郑康豪实际控制的公司
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
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
众合天诚	子公司瑞泽租赁少数股东
深圳市皇庭餐饮管理有限公司（以下简称“皇庭餐饮”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市同心行供应链管理有限公司（以下简称“同心供应链”）	参股公司之子公司
深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心担保”）	参股公司之子公司
同心基金	参股公司
深圳市同心股权投资基金管理有限公司（以下简称“同心股权投资基金”）	参股公司之子公司
同心再贷	参股公司
东莞向隆实业	受郑康豪实际控制的公司
深联公务航空有限公司（以下简称“深联公务”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭城市广场开发有限公司（以下简称“皇庭城市广场”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天御房地产开发有限公司（以下简称“皇庭天御”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙城中心开发有限公司（以下简称“皇庭龙城中心”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙玺实业有限公司（以下简称“皇庭龙玺实业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市奥林传媒有限公司（以下简称“奥林传媒”）	联营公司
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司（以下简称“皇庭高尔夫”）	受郑康豪实际控制的公司

#### （四） 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

#### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
皇庭餐饮	餐饮服务	198,491.00	40,178.00
皇庭酒店	餐饮服务	606,510.40	540,615.64
皇庭商业管理	电费	5,040,451.10	5,325,898.24

惠州皇庭威酒店	服务		2,304.00
深圳青青观光	服务	34,237.60	
合计		5,879,690.10	5,908,995.88

### 3. 销售商品、提供劳务的关联交易

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
广西宝庭	房产建设		4,979,933.84
东莞向隆实业	物业服务	604,211.22	837,820.14
皇庭房地产开发	物业服务	2,267,418.96	2,348,981.89
皇庭餐饮	物业服务	431,206.79	683,199.95
皇庭酒店	物业服务	5,903,467.56	5,784,745.35
皇庭商业管理	物业服务	1,024,686.53	636,323.71
皇庭唯尚会	物业服务	23,919.81	
同心股权投资基金股份	物业服务	22,890.71	
同心股权投资基金管理	物业服务	11,415.09	56,085.69
皇庭天玺	物业服务	12,717.80	12,472.27
同心再贷	物业服务	98,008.85	161,247.82
惠州皇庭旅游	物业服务	124,591.36	
惠州大亚湾皇庭	物业服务	171,955.50	198,408.36
钦州市宏基房地产	物业服务	8,385.62	33,426.53
钦州皇庭房地产	物业服务	1,390,424.08	1,342,908.00
皇庭城市广场开发	物业服务	219,602.26	201,627.88
深联公务	物业服务		9.97
俊城房地产	物业服务		15,985.84
同心再贷	保理利息		71,697.37
合计		12,314,902.14	18,804,515.42

### 4. 关联租赁情况

#### (1) 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	578,963.60	896,136.76
重庆九龙开发	公寓	8,444.04	8,444.04
合计		587,407.64	904,580.80

#### (2) 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
皇庭商业物业管理	办公楼	429,726.00	409,262.00
皇庭房地产开发	办公楼	1,056,772.27	3,447,108.00

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
合计		1,486,498.27	3,856,370.00

## 5. 关联担保情况

### (1) 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、东莞向隆实业、惠州大亚湾皇庭、深圳市皇庭荔园实业有限公司*1	82,300,000.00	2021/10/21	2025/10/20	否
	85,000,000.00	2021/10/21	2025/10/19	否
皇庭集团、郑康豪*2	2,000,000.00	2020/9/25	2023/6/21	否
皇庭集团、郑康豪*2	15,443,624.20	2020/9/25	2023/9/13	否
皇庭集团、郑康豪*3	85,000,000.00	2021/1/25	2025/1/25	否
皇庭集团、郑康豪*4	41,280,000.00	2019/4/29	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪*4	43,860,000.00	2019/5/20	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪*4	43,860,000.00	2019/7/19	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪*5	449,000,000.00	2020/12/29	2025/12/29	否
皇庭集团、郑康豪*6	99,000,000.00	2021/8/11	2024/8/11	否
皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、郑小燕、钦州房地产*7	97,600,000.00	2017/6/12	2024/6/12	否
皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、皇庭投资*8	23,500,000.00	2021/4/10	2025/4/10	否
皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、皇庭投资*8	11,449,864.74	2020/9/23	2025/4/10	否
郑康豪、深圳市中行建设工程顾问有限公司*9	334,000,000.00	2020/6/20	2023/6/19	否
皇庭集团、郑康豪、皇庭投资*10	2,750,000,000.00	2016/3/30	2023/3/30	否
皇庭集团、郑康豪*11	92,677,325.57	2019/5/15	2026/5/15	否

关联担保情况说明：

\*1 详见附注六注释 20、\*2 (1)；

\*2 详见附注六注释 20、\*3 (1)；

\*3 详见附注六注释 20、\*3 (2)；

\*4 详见附注六注释 29、\*3；

\*5 详见附注六注释 29、\*4 (1)

\*6 详见附注六注释 21、\*1

\*7 详见附注六注释 29、\*1

\*8 详见附注六注释 20、\*2 (2)

\*9 详见附注六注释 26、(一)\*3

\*10 详见附注六注释 29、\*4 (2)

\*11 2019 年 4 月 10 日，瑞泽众合融资租赁与民生锦润（天津）航空租赁有限公司（以下简称“民



生锦润”)签订《融资租赁合同》(合同编号:MSFL-2019-0017-F-ZZ),皇庭集团、郑康豪对其所负的全部债务提供不可撤销的连带责任保证。担保金额为《融资租赁合同》项下应向民生润锦支付的全部租前息、全部租金、延迟付款违约金、损害赔偿金、民生锦润为实现债权而支付的各项费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费及租赁物取回时拍卖、评估等费用)和其他所有承租人瑞泽众合融资租赁应付款项,《融资租赁合同》约定向民生润锦支付总金额为不含税人民币 138,160,391.22 元,担保期限为 2019 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月 15 日。截至 2022 年 6 月 30 日,本公司已分期归还不含税金额 45,483,065.65 元,融资租赁款余额为不含税 92,677,325.57 元。

## 6. 关联方资金拆借

### (1) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
同心再贷	268,067,478.43	2019/12/31	2022/12/31	
合计	268,067,478.43			

## 7. 关联方应收应付款项

### (1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	东莞向隆实业	1,766,774.20	883,387.10	1,126,310.32	563,155.16
	惠州大亚湾皇庭	3,424,645.80	1,712,322.90	3,238,654.37	1,619,327.19
	惠州皇庭旅游	828,201.08	414,100.54	696,134.24	348,067.12
	钦州宏基房地产	319,736.39	159,868.20	310,847.63	155,423.82
	钦州皇庭房地产	10,437,660.85	5,218,830.43	8,930,045.86	4,465,022.93
	深圳青青观光	3,431,628.48	1,715,814.24	3,465,866.08	1,732,933.04
	皇庭房地产开发	51,143,539.18	25,571,769.59	48,775,810.94	24,387,905.47
	皇庭城市广场开发	871,802.97	435,901.49	639,024.57	319,512.29
	皇庭餐饮	5,585,918.50	2,792,959.25	5,109,010.00	2,554,505.00
	皇庭酒店	50,531,307.59	25,265,653.80	43,514,031.77	21,713,404.77
	皇庭商业管理	1,086,167.72	543,083.86	-	-
	皇庭天玺	76,547.98	38,273.99	63,364.96	31,682.48
	皇庭唯尚会	362,033.00	181,016.50	336,678.00	168,339.00
	深联公务	200,495.00	100,247.50	200,495.00	100,247.50
	同心股权投资基金	31,900.00	15,950.00	19,800.00	9,900.00
	同心基金	24,267.00	12,133.50	39,644.00	19,822.00
	同心再贷	104,177.00	52,088.50	169,481.00	84,740.50

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
	重庆九龙开发	27,612.00	13,806.00	18,408.00	9,204.00
应收股利					
	同心基金	99,366,714.66	49,683,357.33	99,366,714.66	49,683,357.33
其他应收款					
	北京众合天诚	3,886,946.57	1,943,473.29	3,886,946.57	1,943,473.29
	同心基金	291,098,010.00	31,639,628.38	293,998,010.00	33,089,628.38
	同心再贷	268,067,478.43	71,655,115.84	268,067,478.43	71,655,115.84
	皇庭商业管理	166,324.00	83,162.00	24,380.00	12,190.00
	皇庭唯尚会	11,766.50	5,883.25	11,766.50	5,883.25
	皇庭集团	68,012,955.44	34,006,477.72	68,012,955.44	34,006,477.72
	皇庭房地产开发	1,091,143.83	545,571.92	1,056,524.22	528,262.11
	深联公务	231,937.51	115,968.76	231,937.51	115,968.76
	俊城房地产	351,888.14	175,944.07		
	皇庭天玺投资	24,377.81	12,188.91	16,290.89	8,145.45
	钦州皇庭房地产	162,196.11	81,098.06	104,662.64	52,331.32
	皇庭产控	7,454,727.15	3,727,363.58	7,454,727.15	3,727,363.58
	唯尚汇投资	800,000.00	400,000.00	800,000.00	400,000.00
	钦州宏基房地产	49,615.00	24,807.50		
	皇庭餐饮	351,888.14	175,944.07	-	-
一年内到期其他非流动资产					
	深联公务	106,720,209.01	19,313,684.77	106,720,209.01	19,313,684.77

## (2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	钦州宏基房地产	128,309.70	128,309.70
	皇庭餐饮	9,935.00	-
	深圳皇庭房地产	429,276.32	165,094.82
	皇庭商业管理	861,321.54	778,283.51
	皇庭酒店	806,628.24	537,227.44
其他应付款			
	钦州皇庭房地产	44,762.40	-
	皇庭房地产开发	9,435,335.27	5,770,685.27
	皇庭酒店	320,777.60	98,916.00
	皇庭商业管理	2,109,132.58	157,925.00
	皇庭天玺	70,000.00	70,000.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	奥林传媒	6,000,000.00	6,000,000.00
	深联公务	656,399.92	656,399.92

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

5、根据股权激励计划和 2018 年 4 月 19 日召开的第八届董事会二〇一八年第四次会议决议，2017 年度公司未满足业绩考核目标，公司拟回购注销限制性股票数量为 826.815 万股，回购价格为授予价格

5.89 元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

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

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

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。本期支付回购款本金 13,868,685.60 元，支付利息 499,975.25 元。

9、2021 年支付回购款本金 8,684,166.40 元，支付利息 423,901.76 元。

10、截至 2022 年 6 月 30 日，支付回购款本金 7,371,687.36 元，支付利息 408,165.26 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
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	无
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	无

## （三） 股份支付的修改、终止情况

无

## 十三、 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	8,530,267,950.77	8,530,267,950.77
使用权资产	308,854,951.56	321,813,900.60
合计	8,839,122,902.33	8,852,081,851.37

## 2. 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	融发投资*1	人民币	2,750,000,000.00	2020/12/31	2023/3/28	否

\*1 详见附注六、27。

## 3. 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，截至 2022 年 6 月 30 日，提供的按揭销售担保余额为 26.05 万元，存入按揭保证金 4,463,893.98 元；

## 4. 其他重大财务承诺事项

### （1） 抵押资产情况

除财务报表附注六、注释 20 及注释 29 所述之外，本公司无其他抵押、质押事项。

除存在上述承诺事项外，截至 2022 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

### （二） 资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

##### （1） 皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列纠纷

2010年12月股东大会审议通过《关于妥善解决员工商铺内部认购事宜的议案》，即按照每平方米4.50万元（包括本金，不含个税）计提相应的预计赔款额，本公司根据决议进行账务处理，按照每平方米1.50万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。

截至2022年6月30日，预计负债余额为14,762,106.14元，尚有6名员工的商铺纠纷案未最终解决。

##### （2） 中信信托贷款逾期诉讼

本公司之子公司于 2016 年与中信信托有限责任公司签署《信托贷款合同》，贷款金额不超过 30 亿元，期限为自首期贷款实际发放之日起满 60 个月的对日，可展期两次，每次展期的期限为 5 年。上述借款由本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担保，皇庭国际以持有的融发投资 60%股权为质押担保，本公司股东 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，皇庭国际与皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

该笔贷款于 2021 年 3 月 31 日到期，贷款余额 275,000.00 万元。受国家相关政策的影响，贷款无法续期，融发投资到期无法履约偿还上述借款，中信信托于 2021 年 4 月 9 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，申请判令立即偿还借款本金人民币 27.50 亿元，并支付相应利息以及逾期违约金，并对该笔借款的抵质押物申请财产保全，截至本报告日，案件尚在审理中。

### **(3) 东汉投资债务违约诉讼**

2020 年 4 月 17 日，本公司与江苏东汉投资开发有限公司签订编号 20200417 号《借条》，借入人民币 1,500.00 万元，期限半年，该笔借款由郑康豪、皇庭产控、皇庭投资提供担保。2020 年 10 月 22 日，各方就该笔借款签订展期合同，展期至 2021 年 3 月 31 日。

由于未按期向借款人归还本息，东汉投资将债权转让给马鞍山名涛酒店管理有限公司，名涛酒店公司于 2021 年 9 月 1 日向马鞍山市花山区人民法院起诉，要求归还本金 1,439.88 万元并按 15.4% 偿付利息，截至本报告期，该案件已进入二审诉讼，尚未裁定。

### **(4) 江苏新扬子债务违约诉讼**

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（已于 2021 年 3 月 30 日将债权转移给江苏新扬子造船有限公司）。借款到期日 2021 年 5 月 19 日年利率为 8.2%，截至 2021 年 12 月 31 日，已偿还本金 1,600.00 万元，借款余额为 33,400 万元，其中逾期未偿还本金 33,400 万元，因到期未能按约还款，江苏新扬子造船有限公司对皇庭国际提起诉讼，截至本报告期，该案件已进入执行程序。

### **(5) 浙商银行债务违约诉讼**

2020 年 9 月 25 日，本公司向浙商银行深圳分行借款 2,400.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，已偿还本金 655.64 万元，逾期借款余额 1,744.36 万元。浙商银行于 2021 年 4 月 22 日向深圳市南山区人民法院提起诉讼，请求法院判令皇庭国际偿还借款本金并支付相关利息，截至本报告期，该案件已进入二审诉讼，尚未裁定。

### **(6) 渤海银行债务违约诉讼**

2019 年 4 月 29 日至 2019 年 7 月 19 日，本公司共计向渤海银行股份有限公司深圳前海分行借款 15,000.00 万元，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 2,100 万元，逾期借款本金 12,900.00 万元，因到期未能按约还款，渤海银行股份有限公司深圳前海分行于 2021 年 5 月 19 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，请求法院判令皇庭国际偿还所有借款本金并支付相关利息，截至本报告期，该案件已进入二审诉讼，尚未裁定。

### **(7) 浦发银行债务违约诉讼**

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。于 2021 年 8 月 11 日展期 1 年，由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、郑康豪提供连带责任担保，借款到期日为 2022 年 8 月 11 日。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 1,600 万元，借款余额为 9,900 万元。因借款合同纠纷，浦发银行深圳分行宣布提前到期，并向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼。截至本报告期，该案件尚在审理中。

### **(8) 九江银行债务违约诉讼**

2020 年 10 月 22 日与 23 日，本公司向九江银行广州分行共借款人民币 17,000 万元。于 2021 年 10 月 21 日展期 1 年，由东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“东莞向隆实业”）、皇庭集团、深圳融发投资有限公司、惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司、深圳市皇庭荔园实业有限公司、郑康豪提供连带责任担保，同心基金以其持有的同心再贷的 23%股权提供质押担保，借款到期日为 2022 年 10 月 20 日。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 270 万元，借款余额为 16,730 万元。因未能按期分期归还借款本金，该案件进入执行程序。

#### **（9）中信银行债务违约诉讼**

2020 年 9 月 23 日与 29 日，本公司向中信银行深圳分行共借款人民币 4,000 万元。于 2021 年 4 月 10 日展期 1 年，该笔贷款由皇庭集团、深圳市皇庭投资管理有限公司、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、重庆皇庭珠宝广场有限公司提供担保，本公司以持有的皇庭不动产 100%的股权提供质押担保，借款到期日为 2022 年 4 月 10 日。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 505.02 万元，借款余额为 3,494.98 万元。因到期未能按约还款，中信银行深圳分行向深圳国际仲裁院提起仲裁，请求仲裁院裁决皇庭国际偿还所有借款本金并支付相关利息，截至本报告期，该案件尚在审理中。

## **2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响**

为关联方提供担保详见附注十一、【2】

截至 2022 年 6 月 30 日，本公司无为非关联方单位提供保证情况。

## **十四、资产负债表日后事项**

### **（一）其他资产负债表日后事项说明**

#### **1、同心再贷股权转让进展情况**

公司于 2019 年 11 月与公司参股公司同心基金签署《股权转让协议》，将持有的同心再贷款 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 日前应向公司支付协议约定的款项；皇庭集团对同心基金向皇庭国际支付股权转让款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等款项承担连带责任保证。

截至 2022 年 6 月 30 日，皇庭国际应收同心再贷借款本金及利息共计 268,067,478.43 元，应收同心

基金股权转让款 291,098,010.00 元。

公司已分别于 2021 年 12 月 7 日及 2022 年 2 月 22 日向深圳市福田区人民法院提起诉讼，案号分别为（2021）粤 0304 民初 61130 号与（2022）粤 0304 民初 11302 号。公司已与同心基金、同心再贷、皇庭集团就上述两案达成和解，并经公司股东大会审议通过。同心基金和同心再贷欠付的股权转让款和借款担保人已协调深圳市皇庭房地产开发有限公司以岗厦皇庭大厦部分物业进行抵债。该部分款项将于抵债协议达成后的未来十二个月内解决。

## 2、深圳融发投资有限公司、重庆皇庭珠宝广场股权及成都皇庭国际中心出售情况

（1）2022 年 3 月 25 日公司通过联交所对外发布了《深圳融发投资有限公司 100%股权转让意向征集公告》，参考价格为人民币 56.20 亿元，同日，公司通过联交所对外发布了《重庆皇庭珠宝广场有限公司 100%股权转让意向征集公告》，参考价格为人民币 7.65 亿元。

截至本报告日，公司及其控股股东、实际控制人已对上述事项进行了积极推进。若上述股份转让实施完成，转让所得将用以清偿公司及其它相关公司的全部债务，将极大优化公司资产和债务结构，为公司探索发展新业务提供资金支持。

## 3、收购德兴市意发功率半导体有限公司进展情况

公司于 2021 年 10 月 26 日召开了第九届董事会二〇二一年第十二次临时会议，审议通过《关于对意发功率增资并签署〈增资合同书〉的议案》，并于 2021 年 10 月 28 日披露了该次董事会决议及《关于投资德兴市意发功率半导体有限公司的进展公告》等相关公告，对公司投资收购德兴市意发功率半导体有限公司的有关事项进行了披露和说明。公司已按照德兴意发功率的业务发展需要向其支付了 5,000.00 万元增资款，持有意发功率 13.3774%股权，并于 2022 年 6 月 10 日办理了股权变更手续。

公司于 2022 年 6 月 18 日发布《关于收购德兴市意发功率半导体有限公司的进展公告》，皇庭基金已于 2022 年 7 月 6 日向 ZHOU BING 支付股权转让款 1,600 万元，于 2022 年 7 月 21 日已向淮安意发微企业管理合伙企业（有限合伙）（原名“宁波意发微企业管理合伙企业（有限合伙）”）支付股权转让款 643.40 万元。此次收购完成后，公司将间接持有意发功率 27.8145%股权，能实质上控制意发功率，意发功率将纳入公司的合并报表范围。

## 4、业绩承诺进展情况

公司于 2022 年 4 月 28 日披露 2021 年度报告及专项审核报告，并于 2022 年 5 月 5 日向皇庭投资、皇庭产控发出《关于支付现金补偿的通知》，书面要求其向皇庭物业现金支付皇庭商务服务 2021 年度业绩承诺差额 7,454,727.15 元。

皇庭物业已委托广东广和律师事务所向深圳前海合作区人民法院提起诉讼，要求皇庭投资、皇庭产控现金支付 2021 年度业绩承诺差额 7,454,727.15 元。深圳前海合作区人民法院 2022 年 6 月 2 日正式受理并出具《案件受理通知书》，案号为（2022）粤 0391 民初 4518 号，该案于 2022 年 7 月 15 日开庭。

公司、皇庭基金和皇庭不动产于 2022 年 5 月 5 日向皇庭集团、皇庭产控、重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司发出《关于支付现金补偿的通知》，书面要求其根据《资产置换协议书》约定支付重庆皇庭 2021 年度业绩承诺差额 37,703,871.80 元。



公司、皇庭基金和皇庭不动产已委托广东广和律师事务所向深圳市福田区人民法院提起诉讼，要求现金支付 2021 年度业绩承诺差额 37,703,871.80 元。深圳市福田区人民法院 2022 年 6 月 6 日正式受理并出具《案件受理通知书》，案号（2022）粤 0304 民初 28943 号，现已收到该案开庭传票，将于 2022 年 8 月 23 日开庭。

### 5、中信银行借款仲裁进展情况

2020 年 9 月 23 日与 29 日，本公司向中信银行深圳分行共借款人民币 4,000 万元。于 2021 年 4 月 10 日展期 1 年，该笔贷款由皇庭集团、深圳市皇庭投资管理有限公司、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、重庆皇庭珠宝广场有限公司提供担保，本公司以持有的皇庭不动产 100%的股权提供质押担保，借款到期日为 2022 年 4 月 10 日。截至 2022 年 6 月 30 日，已偿还本金 505.02 万元，借款余额为 3,494.98 万元。因到期未能按约还款，中信银行深圳分行向深圳国际仲裁院提起仲裁，请求仲裁院裁决皇庭国际偿还所有借款本金并支付相关利息，2022 年 8 月 15 日深圳市国际仲裁院做出终局裁决。

## 十五、与租赁相关的定性与定量披露

### 作为承租人的披露：

#### （一） 租赁活动

使用权资产相关信息详见本财务报表附注六、注释 14 之说明。

#### （二） 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁情况

公司对短期租赁和低价值租赁的会计政策详见本财务报表附注四、（三十六）之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项目	本期数
短期租赁费用	567,948.66
合计	567,948.66

#### （三） 与租赁相关的当期损益及现金流

项目	本期数
租赁负债的利息费用	12,177,659.42
使用权资产折旧费用	15,859,782.86
转租使用权资产取得的收入	45,703,244.44
与租赁相关的总现金流出	15,249,392.88

### 作为出租人的披露：

#### （一） 经营租赁资产

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	8,530,267,950.77	8,530,267,950.77
使用权资产	308,854,951.56	321,813,900.60

合计	8,839,122,902.33	8,852,081,851.37
----	------------------	------------------

## （二）在租赁资产中保留的权利的风险管理策略

无

## 十六、其他重要事项说明

### （一）前期会计差错

公司无重大前期会计差错

### （二）终止经营

公司无终止经营情况

### （三）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. 物业服务，从事物业管理等服务。

C. 融资租赁服务及其他，指从事融资租赁业务及其他服务。其他服务具体见附注八、在其他主体中的权益的其他业务的公司。

#### 2. 报告分部的财务信息

项目	商业运营服务	物业服务	融资租赁服务及其他	分部间抵销	合计
营业收入	197,135,145.82	138,968,898.05	4,461,149.34		340,565,193.21
营业成本	20,540,910.08	72,796,767.07	3,944,968.89		97,282,646.04

### （四）关于持续经营情况的说明

公司 2020 年度及 2021 年度已连续两年亏损，亏损金额（归属母公司）分别为 29,220.42 万元、115,733.18 万元；截至 2022 年 6 月 30 日，已到期未偿还的借款本金共计 374,445.61 万元，逾期未偿还利息共计 82,195.60 万元，已被相关金融机构采取诉讼、财产保全等司法措施。

前述事项使公司的持续经营能力具有重大的不确定性，可能无法在正常经营过程中变现资产、清偿债务。本公司拟采取以下改善措施解决面临的困难：

(1) 2022 年 3 月 25 日公司通过联交所对外发布了《深圳融发投资有限公司 100%股权转让意向征集公告》，参考价格为人民币 56.20 亿元，同日，公司通过联交所对外发布了《重庆皇庭珠宝广场有限公司 100%股权转让意向征集公告》，参考价格为人民币 7.65 亿元。

截至本报告日，公司及其控股股东、实际控制人已对上述事项进行了积极推进。若上述股份转让实施完成，转让所得将用以清偿公司及其它相关公司的全部债务，将极大优化公司资产和债务结构，为公司探索发展新业务提供资金支持。

(2) 公司也在积极探索业务转型，公司于 2021 年 10 月 26 日召开了第九届董事会二〇二一年第十二次临时会议，审议通过《关于对意发功率增资并签署〈增资合同书〉的议案》，并于 2021 年 10 月 28 日披露了该次董事会决议及《关于投资德兴市意发功率半导体有限公司的进展公告》等相关公告，对公司投资收购德兴市意发功率半导体有限公司的有关事项进行了披露和说明。公司已按照德兴意发功率的业务发展需要向其支付了 5,000.00 万元增资款，持有意发功率 13.3774%股权，2022 年 6 月 10 日办理了股权变更手续。

公司于 2022 年 6 月 18 日发布《关于收购德兴市意发功率半导体有限公司的进展公告》，皇庭基金已于 2022 年 7 月 6 日向 ZHOU BING 支付股权转让款 1,600 万元，于 2022 年 7 月 21 日已向淮安意发微企业管理合伙企业（有限合伙）（原名“宁波意发微企业管理合伙企业（有限合伙）”）支付股权转让款 643.40 万元。此次收购完成后，公司将间接持有意发功率 27.8145%股权，能实质上控制意发功率，意发功率将纳入公司的合并报表范围。

(3) 公司仍重点专注做好商业不动产运营管理，公司商业不动产出租率提升，营业收入有所增长。同时公司也提高现金计划管理能力，科学匹配现金流入与支出的金额、期限，保持合理的现金储备，维持本公司持续经营。

## （五）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 1,596.00 万美元和 6,301.00 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 13,007.00 万元（不含税价）和 7,567.00 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 1.00 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。

2021 年度，民生金融租赁股份有限公司将庞巴迪 CL605 出售给境外公司，出售结算之后，瑞泽融资租赁剩余应付民生金融 8,661,772.60 元，深联航空对瑞泽融资租赁剩余债务 16,839,046.29 元。

## （六）股东所持股份情况说明

### （1）股东股份质押情况

2022 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、陈焕忠先生、高宁宇先生、郑小燕女士合计持有公司股份 594,658,171 股，占公司总股本的比例为 50.63%。截至 2022 年 6 月 30 日，实际控制人及其一致行动人所持股份质押比例为 83.63%。

股东名称	持股数量 (股)	持股 比例	累计质押股 份数量 (股)	占其所 持股份 比例	占公 司总 股本 比例	已质押股份情 况		未质押股份情况	
						已质 押股 份限 售数 量 (股)	占已 质押 股份 比例	未质押股 份限售数 量(股)	占未 质押 股份 比例
深圳市皇庭投资管理有限 公司	242,167,751	20.62%	232,165,933	95.87%	19.77%				
深圳市皇庭产业控股有限 公司	202,126,900	17.21%	202,126,900	100.00%	17.21%				
百利亚太投资有限公司	72,634,060	6.18%	63,000,000	86.74%	5.36%				
皇庭国际集团有限公司	12,655,252	1.08%							
郑康豪	1,371,626	0.12%						1,028,719	75.00%
陈巧玲	3,041,078	0.26%							
郑小燕	7,135,674	0.61%							
陈焕忠	15,675,830	1.33%							
高宁宇	5,200,000	0.44%							
深圳市丰盛德投资有限公 司	11,720,000	1.00%							
深圳市耀欣投资有限公司	20,930,000	1.78%							
合计	594,658,171	50.63%	497,292,833	83.63%	42.34%			1,028,719	0.85%

备注：郑康豪先生所持限售股股份性质为高管锁定股。如各加数直接相加之和与合计数存在尾数差异，系计算时四舍五入所致。

### （2） 股东部分股份被冻结情况

截至 2022 年 6 月 30 日，皇庭产控和皇庭投资其所持有的部分公司股份存在被冻结的情形。现将相关情况说明如下：

股东名称	是否为控股股东或大股 东及其一致行动人	冻结数量	占其所持股份比例	占公司总股本比例
深圳市皇庭投资管理有限公司	是	242,165,935	100.00%	20.62%

股东名称	是否为控股股东或大股东及其一致行动人	冻结数量	占其所持股份比例	占公司总股本比例
深圳市皇庭产业控股有限公司	是	202,126,900	100.00%	17.21%
百利亚太投资有限公司	是	71,000,000	97.75%	6.04%
郑康豪	是	1,371,626	100.00%	0.12%
合计		516,664,461	99.68%	43.99%

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 注释1. 应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	36,999,380.64	42,984,209.35
1-2年	10,516,701.47	4,265,599.45
2-3年		15,180.00
3-4年		
4-5年		
5年以上		
小计	47,516,082.11	47,264,988.80
减：坏账准备	3,654,987.07	2,892,153.85
合计	43,861,095.04	44,372,834.95

#### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	6,758,436.45	14.22	3,517,900.22	52.05	3,240,536.23
按组合计提预期信用损失的应收账款	40,757,645.66	85.78	137,086.85	0.34	40,620,558.81
其中：无风险组合	38,498,362.72	81.03			38,498,362.72
账龄分析法组合	2,259,282.94	4.75	137,086.85	6.07	2,122,196.09
合计	47,516,082.11	100.00	3,654,987.07	7.69	43,861,095.04

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	6,092,376.45	12.89	2,851,840.23	46.81	3,240,536.22
按组合计提预期信用损失的应收账款	41,172,612.35	87.11	40,313.62	0.10	41,132,298.73

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：无风险组合	40,496,742.03	85.68			40,496,742.03
账龄分析法组合	675,870.32	1.43	40,313.62	5.96	635,556.70
合计	47,264,988.80	100.00	2,892,153.85	6.12	44,372,834.95

### 3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
关联方资金往来	4,669,194.46	2,334,597.23	50.00	预计无法全额收回
应收租赁款	2,089,241.99	1,183,302.99	56.64	预计无法全额收回，扣除保证金等款项后全额计提
合计	6,758,436.45	3,517,900.22	52.05	

### 4. 按组合计提预期信用损失的应收账款

#### (1) 无风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	38,498,362.72		
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	38,498,362.72		

#### (2) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,776,828.94	88,841.45	5
1—2 年	482,454.00	48,245.40	10
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	2,259,282.94	137,086.85	

## 5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	2,851,840.23	666,059.99				3,517,900.22
按组合计提预期信用损失的应收账款	40,313.62	96,773.23				137,086.85
其中：无风险组合						
账龄分析法组合	40,313.62	96,773.23				137,086.85
合计	2,892,153.85	762,833.22				3,654,987.07

## 6. 本期无实际核销的应收账款

## 7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
第一名	4,640,120.45	9.77	2,320,060.23
第二名	1,626,104.00	3.42	862,328.00
第三名	585,325.00	1.23	29,266.25
第四名	510,952.00	1.08	40,748.60
第五名	286,806.00	0.60	14,340.30
合计	7,649,307.45	16.10	3,266,743.38

## 注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,416,886,148.95	4,353,954,852.69
合计	4,416,886,148.95	4,353,954,852.69

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

## (一) 其他应收款

## 1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	4,050,730,412.13	3,983,349,198.37
1—2年	68,299,135.58	68,346,284.08
2—3年	370,279,519.36	373,148,887.92
3—4年		3,071,261.67
4—5年	3,964,807.80	3,886,946.57
5年以上	5,606,594.00	5,596,594.00

账龄	期末余额	期初余额
小计	4,498,880,468.87	4,437,399,172.61
减：坏账准备	81,994,319.92	83,444,319.92
合计	4,416,886,148.95	4,353,954,852.69

## 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及其他	4,186,837,721.69	4,129,430,316.08
员工备用金	5,000.00	49,109.36
保证金	17,024,790.61	10,024,790.60
押金	28,000.00	10,000.00
股权转让款	294,984,956.57	297,884,956.57
合计	4,498,880,468.87	4,437,399,172.61

## 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	3,982,315,837.28	4.12	3,982,315,833.16	519,464,631.59	83,444,315.80	436,020,315.79
第二阶段				-	-	-
第三阶段	516,564,631.59	81,994,315.80	434,570,315.79	3,917,934,541.02	4.12	3,917,934,536.90
合计	4,498,880,468.87	81,994,319.92	4,416,886,148.95	4,437,399,172.61	83,444,319.92	4,353,954,852.69

## 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	516,564,631.59	11.48	81,994,315.80	15.87	434,570,315.79
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,982,315,837.28	88.52	4.12		3,982,315,833.16
其中：无风险组合	3,982,315,754.78	88.52			3,982,315,754.78
账龄分析法组合	82.50	0.00	4.12	5.00	78.38
合计	4,498,880,468.87	100.00	81,994,319.92	1.82	4,416,886,148.95

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	519,464,631.59	11.71	83,444,315.80	16.06	436,020,315.79



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,917,934,541.02	88.29	4.12	0.00	3,917,934,536.90
其中：无风险组合	3,917,934,458.52	88.29			3,917,934,458.52
账龄分析法组合	82.50	0.00	4.12	4.99	78.38
合计	4,437,399,172.61	100.00	83,444,319.92	1.88	4,353,954,852.69

#### 5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
关联方往来款	221,579,675.02	48,411,214.13	21.85	因关联方偿债能力的变化，单项计提逾期信用损失
股权转让款	294,984,956.57	33,583,101.67	11.38	因关联方偿债能力的变化，单项计提逾期信用损失
合计	516,564,631.59	81,994,315.80	15.87	

#### 6. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

##### (1) 无风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,976,641,299.55		
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年	77,861.23		
5 年以上	5,596,594.00		
合计	3,982,315,754.78		

##### (2) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	82.50	4.12	5
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	82.50	4.12	5

## 7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	4.12		83,444,315.80	83,444,319.92
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回			1,450,000.00	1,450,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4.12		81,994,315.80	81,994,319.92

## 8. 本期无实际核销的其他应收款

## 9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来及其他	1,393,314,859.50	1 年以内	30.98	
第二名	往来及其他	1,060,361,560.31	1 年以内	23.57	
第三名	往来及其他	579,031,765.00	1 年以内	12.87	
第四名	往来及其他	319,171,045.42	1 年以内	7.09	
第五名	股权转让款	291,098,010.00	0-3 年	6.47	31,639,628.38
合计		3,642,977,240.23		80.98	31,639,628.38

## 注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,095,075,236.76		1,095,075,236.76	1,095,075,236.76		1,095,075,236.76
合计	1,095,075,236.76		1,095,075,236.76	1,095,075,236.76		1,095,075,236.76

## 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
融资发展	915,061,152.22	915,061,152.22			915,061,152.22		

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
瑞泽租赁	214,717,366.44	134,717,366.44			134,717,366.44		
融发投资	35,296,718.10	35,296,718.10			35,296,718.10		
皇庭不动产	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	1,175,075,236.76	1,095,075,236.76			1,095,075,236.76		

#### 注释4. 营业收入及营业成本

##### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,178,791.83	10,439,904.86	55,532,347.87	14,461,153.31
其他业务			4,318,962.74	2,955,862.53
合计	52,178,791.83	10,439,904.86	59,851,310.61	17,417,015.84

#### 注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
合计		

## 十八、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	-8,806.39	
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）	1,237,906.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司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		

项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资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	1,450,000.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,389,610.05	主要是本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		
减：所得税影响额	629,132.29	
少数股东权益影响额（税后）	-6,297.30	
合计	8,445,875.47	

## （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	
		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	-7.82	-0.22	-0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.08	-0.23	-0.23

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

二〇二二年八月二十六日