

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2015 年年度报告



2016 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 573,892,434 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	10
第三节 公司业务概要.....	12
第四节 管理层讨论与分析.....	25
第五节 重要事项.....	36
第六节 股份变动及股东情况.....	43
第七节 优先股相关情况.....	43
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	44
第九节 公司治理.....	50
第十节 财务报告.....	57
第十一节 备查文件目录.....	102

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、皇庭国际	指	原深圳市国际企业股份有限公司，现更名为深圳市皇庭国际企业股份有限公司
深国商	指	原深圳市国际企业股份有限公司简称
皇庭广场	指	皇庭国商购物广场（原名“晶岛国商购物中心”）
皇庭投资	指	深圳市皇庭投资管理有限公司
皇庭金融控股	指	深圳市皇庭金融控股有限公司
百利亚太	指	百利亚太投资有限公司
皇庭国际集团	指	皇庭国际集团有限公司
皇庭集团	指	深圳市皇庭集团有限公司
和瑞九鼎	指	苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）
融发投资	指	深圳融发投资有限公司
融发商业	指	原深圳市融发商业管理有限公司，现更名为深圳市皇庭商业运营有限公司
皇庭文化	指	深圳市皇庭文化发展有限公司
同心基金	指	深圳市同心投资基金股份公司
王府井管理公司	指	北京王府井购物中心管理有限责任公司
小额再贷款	指	为小额贷款公司提供金融服务，包括对小额贷款公司提供融资服务、同业拆借、信贷资产转让和资产证券化等其他经许可的业务。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	皇庭国际、皇庭 B	股票代码	000056、200056
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市皇庭国际企业股份有限公司		
公司的中文简称	皇庭国际		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Wongtee International Enterprise Co., Ltd.		
公司的法定代表人	郑康豪		
注册地址	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元		
注册地址的邮政编码	518048		
办公地址	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	www.china-ia.com		
电子信箱	sgs000056@163.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

组织机构代码	192179083
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司上市之初主要经营商品零售业，在国内逐步发展大型连锁商场。后为了连锁网点的拓展，下属公司融发投资积极开展房地产业务，采取以商养地、以地保商的发展策略，促使本公司连锁商业经营发展。近年来，因国内商业发展形势发生变化，公司原有的商场已不能适应市场竞争，我司已逐步退出了传统零售百货业，大力发展购物中心项

	目。在 2010 年公司完成重组后，确定了以商业地产经营为公司的主营业务。根据公司发展战略，未来公司将以轻资产模式为导向。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司于 1992 年经中国人民银行深圳经济特区分行批准发行股份，其中深圳市特发集团有限公司（以下简称“特发集团”）持有 1459.56 万股，占总股本 35%，为公司第一大股东。2006 年公司股权分置改革方案正式实施之后，特发集团持有公司的股份为 2933.8952 万股，占总股本 13.28%，原第二大股东马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌父子”）持有 3026.4192 万股，占总股本 13.70%成为公司第一大股东。2009 年 4 月和昌父子将其持有的公司 30,264,192 股 B 股全部转让给百利亚太，百利亚太成为公司第一大股东。2010 年 8 月初，郑康豪先生通过受让百利亚太的 100%股权成为公司第一大股东的实际控制人。现董事长郑康豪先生通过其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭金融控股、皇庭国际集团合计持有公司股份，系公司实际控制人。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

√ 适用 □ 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座六层	晋海博、姚玉蓉	2015 年 9 月 9 日至 2016 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

√ 适用 □ 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座六层	晋海博、姚玉蓉	2015 年 9 月 9 日至 2016 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2015 年	2014 年		本年比上年 增减	2013 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	268,288,047.58	98,938,697.55	98,938,697.55	171.17%	35,292,846.29	35,292,846.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	38,345,035.20	-335,060,535.45	-542,923,077.15		2,320,696.95	3,873,341.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净	-55,129,389.26	-321,851,273.64	-524,830,743.15		-122,756,718.04	-196,494,078.62

利润（元）						
经营活动产生的现金流量净额（元）	147,974,494.16	-376,974,443.65	-282,974,522.35		-403,263,195.08	-403,263,195.08
基本每股收益（元/股）	0.09	-1.26	-1.45		8.75	10.34
稀释每股收益（元/股）	0.09	-1.26	-1.45		8.75	10.34
加权平均净资产收益率	1.05%	-16.19%	-17.50%	18.55%	214.82%	252.89%
	2015 年末	2014 年末		本年末比上年末增减	2013 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	7,995,714,299.09	7,871,959,541.86	7,871,960,219.16	1.57%	7,803,283,696.00	7,803,283,696.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,999,708,452.03	1,901,748,318.61	2,831,372,031.23	76.58%	2,236,808,854.06	3,468,309,858.43

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

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

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	97,240,392.99	73,183,011.61	15,841,912.46	82,022,730.52
归属于上市公司股东的净利润	9,580,097.35	-901,691.51	21,356,646.99	8,309,982.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,482,095.54	-19,777,431.98	-40,126,077.74	-4,707,975.08

经营活动产生的现金流量净额	-2,559,315.12	18,430,414.42	10,135,503.12	121,967,891.74
---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

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

√ 是 □ 否

公司于2015年7月1日经中国证券监督管理委员会核准，非公开发行新增股份308,811,014股，发行价格10.03元/股，该等股份于2015年9月9日在深圳证券交易所上市，其中包括本公司收购本公司实际控制人郑康豪控股的深圳市皇庭文化发展有限公司100%的股权。上述股权收购事项完成后，深圳市皇庭文化发展有限公司成为本公司全资子公司。由于上述事项属同一控制下的企业合并，根据《企业会计准则第20号—企业合并》和《企业会计准则第33号—合并财务报表》的相关规定，公司在编制比较会计报表时，对合并财务报表一、二季度报表数进行了追溯调整，不属于会计政策变更和会计差错更正。

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	81,513,007.83	125,142.02	877,737.87	主要是本报告期内子公司融发投资出售国商林业100%股权取得的投资收益。
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	-20,590,451.00			本公司收购同一控制下企业皇庭文化对本期损益的影响。
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	3,476,240.00		5,458,410,339.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,597,063.63	-18,217,476.02	-25,943,656.37	主要是本报告期内因取得雅豪园案件胜诉增加营业外收入 1,996 万元。
减：所得税影响额	521,436.00		1,363,509,184.22	
合计	93,474,424.46	-18,092,334.00	4,069,835,236.91	--

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义、列

举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）报告期内公司所从事的主要业务

报告期内，公司主要从事自有商业地产项目的商业运营管理、商场和住宅项目的物业服务管理。目前公司核心商业项目皇庭广场已逐渐步入正常的运营轨道，各项运营管理工作渐趋良好，主要收入来源为商铺租金、管理费、多经收入等方面。截止2015年底，公司全年营业收入为26,828.85万元，同比增长171.17%；2015年合并报表归属于母公司所有者的净利润为3,834.54万元。随着皇庭广场的开业运营，公司在商业地产、住宅项目等不动产项目的管理积累了一定的经验，并逐渐具备规模化发展的实力。

（二）报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点及公司所处行业地位

随着商业地产的投资模式、开发模式、经营模式开始发生明显变化，表明商业地产行业正在继住宅市场之后也开始出现“拐点”，各大开发商纷纷开始从“重资产”向“轻资产”模式转变。基于国家经济转型的趋势，为了公司长远发展考虑，2015年度公司已积极推动实施战略转型工作，结合新兴产业结构，抓住市场契机，对未来的经营模式及业务布局进行调整、提升，开启公司发展新阶段。在不动产管理领域，公司与王府井管理公司及其管理团队达成合作，共同合资成立子公司，公司下属子公司并拟与北京睿信投资管理有限公司成立一只为本公司进行商业地产行业产业整合的专项并购基金，为公司实现不动产管理服务的提升和拓展奠定了坚实基础。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	公司通过发行股份购买了皇庭文化 100%股权。

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

公司核心商业项目皇庭广场已逐渐步入正常的运营轨道，公司战略转型工作也已全面展开。目前公司的核心竞争力主要在于：

1、商业运营管理优势

公司目前核心资产皇庭广场自从2013年年底开业至今，各项经济指标、招商指标、营运指标、企划指标、物管指标及内控指标显著改善，在这期间公司组建了基于招商管理、营运管理、企划管理及商业物管四大业务系统下分工明细、配合高效的成熟商业物业运营管理团队。

未来，公司将以此为基础，整合专业管理团队，持续提升经营服务能力，实现商业管理项目的快速复制。

2、内控管理优势

公司上市多年，始终遵循证监会对上市公司的治理要求进行规范管理，具备完善的管理体系和风险防体系，管理团队在公司治理、战略管理、制度体系建设等方面拥有丰富的经验，重视内控建设，能确保公司稳健经营、健康持续发展。

3、创新型专业团队优势

公司拥有成熟的上市公司经营管理和商业物业管理团队，核心管理团队及关键岗位人员较为稳定，业务能力强，对公司忠诚度高，具备专业管理能力、创新理念和拼搏实干的精神。同时，公司已引进王府井管理公司、九鼎投资等战略合作伙伴，并充实公司人才力量，为公司战略转型发展提供有效保障。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

2015年，在新业态、新行业高速发展的带动下，加上资本市场政策环境的改善和传统行业经营困难，战略转型成为企业关注的焦点和实施的重点。公司抓住市场机遇，结合公司核心优势，扎实推进战略转型，坚持以轻资产模式为导向，立志成为“中国领先的不动产综合解决方案提供商，不动产综合服务领域的领导品牌”。

2015年，既是国内经济运行总体处于稳中趋缓，进入“新常态”，也是公司发展历程中具有里程碑意义的一年。公司顺利完成2014年公司非公开发行股票事宜以及公司更名事宜，夯实皇庭广场商业运营基础，着力提升品牌形象，提高运营效益。皇庭广场开业率达到95%、招商签约率接近100%，各项工作均取得良好进展。总体而言，公司圆满完成了2015年度经营目标，并成功迈出公司战略转型的第一步。

（一）非公开发行工作顺利完成

通过公司各部门的努力，公司顺利完成2014年开始筹备的非公开发行A股股票事项，非公开发行新增股份308,811,014股于2015年9月9日在深圳证券交易所上市，并完成了收购资产过户手续和募集资金到位工作。目前，募集资金已偿还公司大额借款，公司负债率大幅降低，减少了财务费用，增强公司抗风险能力。

（二）核心业务稳健经营

公司核心商业项目皇庭广场各项经营管理均有所突破。2015年先后策划并成功组织14档大型主题活动、117场小型活动，并持续在企划活动创新上下功夫，出彩度跻身深圳购物中心前三名。招商状况也得到全面改观，新引进中国科技创新行业龙头品牌-大疆科技等一批优质品牌。持续而有效的企划活动推动了广场客流量和商家销售额的快速提升，年底广场日均客流已稳定在4.5万人次左右，单日最高客流达到7.8万人次，创造了经营期购物中心同一年度客流提升80%的记录，顾客和商户对皇庭广场经营管理的综合满意度均已达到90%以上，广场整体营业收入同比提升达到154%。

（三）投资拓展工作取得了突破性进展

为推动公司发展，加快公司战略落地，2015年内新设立了皇庭基金管理公司、皇庭在线、皇庭不动产管理等多家公司。同时，为进一步提升公司商业运营能力，建成商业运营内容为标的的投资平台，与北京盛立商业投资管理有限公司合资成立深圳皇庭盛立商业文化投资有限公司，公司与王府井管理公司合资成立深圳皇庭王府井购物中心管理有限公司。这些都为公司未来更好地开拓新业务奠定扎实的基础，强化皇庭广场品牌及业态规划，进一步提高商业管理水平，提升皇庭广场营业收入及净利润，并以此为基础，实现不动产管理服务的快速复制。

近期公司全资子公司皇庭基金通过股权收购同心基金股份成为其第一大股东，公司间接获取了小额再贷款业务牌照，为公司进军金融服务行业、构建皇庭国际金融服务战略体系取得实质性的开端。

（四）实施人才激励

为调动员工积极性和创造性、稳定人才团队及资本市场，实现公司与员工融合发展，报告期内，公司实施了第一期员工持股计划。截至2015年12月21日，公司第一期员工持股计划已通过二级市场购买的方式完成了此次员工持股计划的股票购买，累计购买公司股票 2,240,539 股，占公司总股本的0.39%。

（五）内部控制严加管理

2015年，进一步加强内控建设在前期成果的基础上，实现了全公司全方位的内控体系建设，主要从

内控环境、流程体系设计健全、流程执行规范有效、内控缺陷整改闭环方面来开展，明确各单位职责，落实各项建议及完善措施，为公司稳健运行保驾护航。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入2.683亿元，同比增加171.17%；实现利润总额0.523亿元，同比增加109.94%；实现归属于母公司所有者的净利润0.383亿元；截止2015年12月31日，资产总额79.957亿元，同比增加 1.57%；归属于母公司所有者权益49.997亿元，同比增加76.58%。

本报告期与上年相比下列项目变化较大：

项目	2015?	2014?	变动比率	说明
营业收入	268,288,047.58	98,938,697.55	171%	随皇庭广场开业率提升，租金及管理费收入大幅增加。
营业税金及附加	13,620,088.04	5,436,660.29	151%	随皇庭广场收入大幅增加导致营业税金及附加同比增加。
销售费用	17,131,501.39	161,517,923.61	-89%	皇庭广场知名度已大幅提升，品牌推广费用减少；另商场已基本全面开业，装修补贴及招商费较去年大幅减少。。
财务费用	171,850,445.88	297,249,852.75	-42%	本公司2015年完成非公开发行股票后偿还部分借款，利息费用减少。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	268,288,047.58	100%	98,938,697.55	100%	171.17%
分行业					
物业租赁	182,837,327.15	68.15%	50,282,358.04	50.82%	263.62%
物业管理	71,266,236.43	26.56%	37,906,524.11	38.31%	88.01%
其他	14,184,484.00	5.29%	10,749,815.40	10.87%	31.95%
分地区					
华南区	268,288,047.58	100.00%	98,938,697.55	100.00%	171.17%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10% 以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业租赁	182,837,327.15	11,527,095.92	93.70%	263.62%	-6.07%	18.10%
物业管理	71,266,236.43	53,039,666.77	25.58%	88.01%	29.88%	33.30%
分地区						
华南区	268,288,047.58	73,830,851.61	72.48%	171.17%	18.21%	35.61%

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

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业租赁		11,527,515.92	15.61%	12,271,615.08	18.19%	-6.07%
物业管理		53,039,666.77	71.84%	40,836,397.90	65.38%	29.88%
其他	林木成本	9,264,088.92	12.55%	9,351,964.39	16.43%	-0.94%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

详见“第十节、财务报告 六、合并范围的变更”

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

√ 适用 □ 不适用

公司报告期内收入来源发生重大调整，主要是

- 1、随皇庭广场开业率大幅提升，皇庭广场租金收入和管理费等收入大幅增加；
- 2、公司本年度内出售国商林业，将林业业务剥离。

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	48,524,990.97
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	18.09%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	13,712,309.44	5.11%
2	第二名	9,676,500.00	3.61%
3	第三名	9,542,714.00	3.56%
4	第四名	9,424,000.00	3.51%
5	第五名	6,169,467.53	2.30%
合计	--	48,524,990.97	18.09%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	56,419,819.77
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	71.30%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	27,541,423.97	34.81%
2	第二名	15,478,205.40	19.56%
3	第三名	8,466,320.00	10.70%
4	第四名	2,886,970.40	3.65%
5	第五名	2,046,900.00	2.59%
合计	--	56,419,819.77	71.30%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	17,131,501.39	161,517,923.61	-89.39%	皇庭广场知名度已大幅提升，品牌推广费用减少；另商场已基本

				全面开业, 装修补贴及招商费较去年大幅减少。
管理费用	52,302,029.14	73,535,444.45	-28.88%	
财务费用	171,850,445.88	297,249,852.75	-42.19%	公司 2015 年完成非公开发行股票事项, 偿还部分借款支出, 利息支出减少。

4、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	384,337,447.78	209,467,178.23	83.48%
经营活动现金流出小计	236,362,953.62	492,441,700.58	-52.00%
经营活动产生的现金流量净额	147,974,494.16	-282,974,522.35	152.29%
投资活动现金流入小计	9,996,442.68	862,761.93	1,058.66%
投资活动现金流出小计	62,348,081.56	637,458,456.12	-90.22%
投资活动产生的现金流量净额	-52,351,638.88	-636,595,694.19	91.78%
筹资活动现金流入小计	3,472,524,553.18	3,859,163,351.10	-10.02%
筹资活动现金流出小计	3,475,871,382.73	2,931,485,107.81	18.57%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,346,829.55	927,678,243.29	-100.36%
现金及现金等价物净增加额	92,276,440.17	8,108,128.54	1,038.07%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额同比增幅152.29%，主要系本报告期内皇庭广场收入增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额同比增幅91.78%，主要系追溯调整2014年度皇庭文化投资皇庭金融所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额同比降幅100.36%，主要系本报告期内筹集的资金主要用于偿还债务所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、非主营业务分析

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	109,727,160.57	1.37%	27,435,775.49	0.35%	1.02%	
应收账款	48,399,184.68	0.61%	30,641,703.46	0.39%	0.22%	
存货	763,928.54	0.01%	35,625,388.11	0.45%	-0.44%	
投资性房地产	7,656,100,540.00	95.75%	7,652,624,300.00	97.21%	-1.46%	
固定资产	57,318,203.91	0.72%	60,621,942.55	0.77%	-0.05%	
在建工程	456,000.00	0.01%	2,597,498.82	0.03%	-0.02%	
短期借款			9,380,000.00	0.12%	-0.12%	
长期借款	1,116,000,000.00	13.96%	2,152,000,000.00	27.34%	-13.38%	本公司 2015 年完成非公开发行股票，募集资金偿还部分长期借款，利息支出减少。

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	7,652,624,300.00	3,476,240.00					7,656,100,540.00
上述合计	7,652,624,300.00	3,476,240.00					7,656,100,540.00
金融负债	0.00	0.00					0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,097,374,500.00	3,000,000.00	36,479.15%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳市皇庭文化发展有限公司	主要系间接持有融发投资40%股权	收购	1,097,374,500.00	100.00%	非公开发行股票认购	深圳市皇庭投资管理有限公司	长期	-	已过户，2015年7月纳入合并范围	1,045,379,305.76	15,528,841.71	否	2015年07月24日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
合计	--	--	1,097,374,500.00	--	--	--	--	--	--	1,045,379,305.76	15,528,841.71	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015	非公开发行股票	197,805.13	197,805.13	197,805.13	0	0	0.00%	0	本次募集资金余额为0.81元，以活期方式存于专户	0
合计	--	197,805.13	197,805.13	197,805.13	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1479 文核准，本公司向特定投资者非公开发行股票 308,811,014 股，共募集资金人民币 3,097,374,470.42 元，扣除股权认购 1,097,374,496.66 元及各项发行费用 21,948,669.78 元，募集资金净额为 1,978,051,303.98 元。上述募集的资金情况业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）以“信会师报字[2015]第 310693 号”《验资报告》验证确认。										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部	募集资金承诺投资总	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金	截至期末投资进度(3)	项目达到预定可使用	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生
---------------	------------	-----------	------------	----------	-----------	-------------	-----------	-----------	----------	-----------

	分变更)	额			额(2)	= (2)/(1)	状态日 期			重大变 化
承诺投资项目										
补充流动资金	否	27,104.69	27,104.69	27,104.69	27,104.69	100.00%			是	否
偿还借款	否	170,700.44	170,700.44	170,700.44	170,700.44	100.00%			是	否
承诺投资项目小计	--	197,805.13	197,805.13	197,805.13	197,805.13	--	--		--	--
超募资金投向										
-	否									
合计	--	197,805.13	197,805.13	197,805.13	197,805.13	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2015 年 12 月 31 日, 本次募集资金余额为 0.81 元, 以活期方式存于专户。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	本公司已披露的相关信息不存在不及时、真实、准确、完整披露的情况, 募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。									

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售**1、出售重大资产情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

☒ 适用 ☐ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳融发投资有限公司	子公司	物业出租经营	USD5,000,000.00	7,860,599,259.41	2,611,450,966.63	182,837,327.15	-50,273,123.98	-37,581,509.41
深圳市融发商业管理有限公司	子公司	商业营销	8,000,000.00	25,793,030.08	9,962,291.55	3,102,000.00	4,650,567.30	4,421,519.21
深圳国商物业管理有限公司	子公司	物业管理	7,000,000.00	27,287,938.58	1,705,466.59	71,266,236.43	9,723,145.10	13,495,906.83

报告期内取得和处置子公司的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市国商林业发展有限公司	出售 100%股权	增加投资收益为人民币 8,154.44 万元
深圳市皇庭基金管理有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
深圳市皇庭不动产管理有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
深圳市皇庭在线信息科技有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
深圳市深国商文化产业博览会有	新设立	有助于拓展公司产业布局

限公司		
深圳市皇庭文化发展有限公司	收购 100%股权	间接获得融发投资 40%股权
深圳市深国商管理咨询有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局
深圳市皇庭资产管理有限公司	新设立	有助于拓展公司产业布局

主要控股参股公司情况说明

我司子公司融发投资开发运营的皇庭广场已于2013年12月25日开业，成为公司主要收入来源，2015年租金收入 18,283.73万元，物业管理费、水电费等收入5,594.47万元，皇庭广场收入合计23,878.20万元，占公司营业收入的89.00%。

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、公司未来发展展望

在互联网行业高速发展时期，商业地产项目在电商冲击下的实体渠道价值有所弱化，即传统业态由于经营模式限制盈利回报下降，但仍有许多纯服务类(如餐饮、娱乐、儿童早教、幼教等)的消费必须依赖实体门店，而品牌商也需要依托实体店展示其形象和功能，因此坐拥旺盛人流的核心地段物业，仍然具备极大的商业价值。

公司目前正处于战略转型的关键时期，展望2016年，公司将充分把握市场机遇，积极利用资本市场，坚定推进战略转型，开拓投资新领域，实现公司长远发展。

公司战略愿景：

中国领先的不动产综合解决方案提供商，不动产综合服务领域的领导品牌。

2、2016年度经营计划

2015年，公司成功迈出了战略转型的第一步，为后续各项战略计划奠定了扎实的基础。2016年，公司将延续去年的良好开端，稳步推进各项战略转型工作，以提供不动产综合管理服务为核心，采取内生式增长和外延式并购的双轮驱动发展方式构建一流的资产管理平台与多维的不动产综合服务生态系统，实现人与财富的汇聚与链接。

1、根据公司新战略布局，对战略实施步骤进行细化并深入研究，对以不动产运营为基础的运营服务，以资产管理为核心的金融服务，以儿童主题、娱乐主题及时尚生活方式为特色的内容服务三大业务板块进行战略调整，借力资本市场，布局新兴产业。

2、根据各业务板块的战略需求，整合既有产业，加速拓展新业务，进一步并购符合公司战略转型方向的项目，推广公司品牌形象，提升公司核心竞争力。

3、着力打造e计划，通过皇庭在线整合相关业务，打造皇庭在线这个客户统一推广平台，实现公司战略转型。

4、对已并购的合作项目进行投后管理、运营，严控财务风险，制定切实可行的业务发展模式，确保投资收益，争取早日成为公司新的利润增长点。

5、支持同心基金稳健快速发展，加快公司金融服务领域布局，在做大现有业务的同时通过合适方式获取更多金融牌照。

6、通过与王府井管理公司及其管理团队合作，强化皇庭广场品牌及业态规划，进一步提高商业管理水平，提升皇庭广场营业收入及净利润，并以此为基础，实现不动产管理的快速复制。

3、风险因素及对策

（1）政策及市场环境风险

展望2016年经济增长，中国经济发展长期向好的基本面没有变，但受结构性、周期性因素叠加影响，经济运行仍面临较大的下行压力。电商行业的快速发展对实体商业仍有较大冲击，随着深圳投入运营的商业项目体量不断增加，各大新开发的商圈逐渐成熟，商业地产行业竞争仍然非常激烈。

对策：加强政策及市场研究，把握市场机遇，充分利用资本市场调整公司战略布局；引进专业管理团队，积极提升皇庭广场运营管理和顾客的消费体验，持续开展新颖并行之有效的市场推广活动，巩固皇庭广场在深圳CBD核心地段中的品牌地位。

（2）新进入行业的风险

2016年，公司通过收购同心基金进入了金融行业，对于新进入的行业，公司在业务发展、内控管理以及人才储备上都面临新的挑战

对策：公司将依赖于现有的经营管理团队，充分发挥他们在行业经验方面的优势，推动公司业务能够继续保持稳健发展态势，同时结合公司业务积极引入行业优秀人才，构建行业领先的管理团队，提升管理能力。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015 年 01 月 14 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-01）
2015 年 01 月 27 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-02）
2015 年 02 月 04 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-03）
2015 年 02 月 06 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-04）
2015 年 05 月 05 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-05）
2015 年 06 月 17 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-06）
2015 年 07 月 17 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-07）

2015 年 07 月 21 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-08）
2015 年 11 月 06 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-09）
2015 年 11 月 10 日	实地调研	机构	详见深圳证券交易所投资者关系互动平台《投资者关系活动记录表》（2015-10）
接待次数		10	
接待机构数量		27	
接待个人数量		0	
接待其他对象数量		0	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，现金分红政策未有制定、调整情况。

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

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

1、2013年度公司利润分配预案为：因2013年度母公司可供分配利润为负值，公司不进行现金利润分配；2013年度资本公积金转增股本方案为：以2013年12月31日公司总股本220,901,184股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股。

2、2014年度公司利润分配预案为：2014年度不进行现金利润分配及资本公积金转增股本。

3、2015年度公司利润分配预案为：因2015年度母公司可供分配利润为负值，不进行现金利润分配。

2015年度资本公积金转增股本方案为：以 2015 年12月31日的公司总股本573,892,434股为基数，向全体股东每10 股以资本公积金转增10股。本次分配预案尚需提请股东大会审议通过。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归 属于上市公司普 通股股东的净利 润的比率	以其他方式现金 分红的金额	以其他方式现金 分红的比例
2015 年	0.00	38,345,035.20	0.00%	0.00	0.00%
2014 年	0.00	-542,923,077.15	0.00%	0.00	0.00%
2013 年	0.00	3,873,341,158.29	0.00%	0.00	0.00%

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

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
---------------	---

每 10 股派息数（元）（含税）	0
每 10 股转增数（股）	10
分配预案的股本基数（股）	573,892,434
现金分红总额（元）（含税）	0.00
可分配利润（元）	-170,468,420.81
现金分红占利润分配总额的比例	0.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，公司 2015 年度实现的合并归属于母公司股东的净利润为38,345,035.20 元，母公司2015年度净利润150,834,298.62元；截至 2015 年 12 月 31 日，母公司累计可供股东分配的利润为-170,468,420.81元，资本公积期末余额为 2,746,080,351.03元。公司 2015 年度利润分配方案为：不进行现金利润分配。	
2015 年度资本公积金转增股本方案为：以 2015 年 12 月 31 日的公司总股本 573,892,434 股为基数，向全体股东每 10 股以资本公积金转增 10 股。本次分配预案尚需提请股东大会审议通过。	

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	郑康豪	股份限售承诺	信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购而持有的百利亚太股份，信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购间接持有的深国商（皇庭国际原简称）股份。	2010 年 08 月 06 日	60 个月	履行完成
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市皇庭投资管理有限公司	股份限售承诺	承诺自深国商本次非公开发行结束之日起三十	2015 年 09 月 09 日	36 个月	严格履行中

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

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

			本人认购的上述股份，也不由深国商回购本人认购的上述股份。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	郑康豪	股份增持承诺	自公告之日起六个月内，根据中国证监会和深圳证券交易所的有关规定，拟通过深圳证券交易所证券交易系统、大宗交易等方式在二级市场增持本公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份（按公告日公司总股份计算）的 1%，并承诺在本次增持期间及增持完成后的六个月内不转让本次所增持的公司股份。	2015 年 07 月 10 日	6 个月	增持承诺已履行完成。承诺期内，公司实际控制人郑康豪及其控股的公司合计增持 1,925,900 股，增持股数占总股本比例为 0.34%。
	郑康豪及其控股的企业	股份限售承诺	承诺本人及其控股公司百利亚太、皇庭投资、皇庭国际集团自本公告发布之日起未来六个月内不减持所	2015 年 07 月 10 日	6 个月	截止披露日止，履行完成

			持有的本公司股票。			
承诺是否按时履行	是					

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

详见“第十节、财务报告，六、合并范围的变更”

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	巫扬华、邓天天

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

1.2015年度，公司聘请立信会计师事务所作为内部控制会计师事务所，报酬为40万元。

2.2014年度-2015年度，公司因非公开发行股票事项，聘请华泰联合证券有限责任公司为财务顾问及保荐机构。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项，未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼的涉案总金额为 18121.30 万元，无预计负债情况。

十三、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☒ 适用 ☐ 不适用

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

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司于2015年9月10日召开2015年第三次临时股东大会，审议通过了《关于<公司员工第一期持股计划（草案）>及摘要的议案》以及相关议案，同意公司实施第一期员工持股计划。本次公司员工持股计划筹集资金总额上限为1,500万元，委托平安证券有限责任公司成立规模上限为6,000万元的“平安—深国商1号集合资产管理计划”进行管理，主要投资范围为购买和持有深国商股票。详见公司2015年8月26日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《第一期员工持股计划（草案）》及相关文件。截至2015年12月21日，公司第一期员工持股计划已通过二级市场购买的方式完成了此次员工持股计划的股票购买，累计购买公司股票2,240,539股，成交均价为26.71元/股，占公司总股本的0.39%。详见公司2015年12月22日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《关于公司员工持股计划及公司实际控制人控股企业员工增持公司股票计划的进展公告》（2015-72号）。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☐ 是 ☒ 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

1、2015年1月6日披露了《关联交易公告》

(1) 公司办公场所租赁事项

本公司2015年1月经董事会审议通过并深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业”）续签《房屋租赁合同》，承租福田区皇岗商务中心第六层的办公室作为办公场所，租赁期为3年。2016年初因公司办公地址由皇岗商务中心6楼变更为58楼，本公司经董事会审议通过并皇庭商业重签《房屋租赁合同》，于2016年1月变更办公场所。详见公司2016年1月16日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《关联交易公告（二）》（2016-06号）。

(2) 皇庭广场商铺出租事项

本公司实际控制人郑康豪先生旗下的深圳市君庭百货管理有限公司（原名“深圳市皇庭百货管理有限公司”，以下简称“皇庭百货”）租赁融发投资持有的物业皇庭广场部分商铺进行经营。租赁费及支付方式：每月基本租金或每月营业额提成租金，两者取高。

2015年10月，郑康豪先生控股的皇庭商业将其持有的皇庭百货100%股权转让给深圳市茂鼎投资有限公司，皇庭百货后更名为深圳市君庭百货管理有限公司。

2、2015年8月26日披露了《关于投资设立并购基金暨关联交易事项的提示性公告》

本公司与昆吾九鼎投资管理有限公司（以下简称“昆吾九鼎”）、皇庭集团设立“苏州国商九鼎投资中心（有限合伙）”，并购基金整体规模为10亿元人民币，并将主要围绕本公司的战略规划进行投资并购。其中，本公司或其指定的子公司作为基金的出资人（有限合伙人），认缴出资不低于基金总规模的 10%，即人民币 1 亿元。昆吾九鼎及皇庭集团共同募集本基金总规模的 90%，即人民币 9 亿元，其中，皇庭集团

或其控制的公司作为基金有限合伙人出资不低于人民币 3 亿元。截止目前，该基金尚未实际出资。

3、2014年度非公开发行股票事项。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关联交易公告	2015 年 01 月 06 日	巨潮资讯网
关于投资设立并购基金暨关联交易事项的提示性公告	2015 年 08 月 26 日	巨潮资讯网
2014 年非公开发行 A 股股票预案	2014 年 09 月 06 日	巨潮资讯网

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、其他重大事项的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、大股东增持计划：

2015年7月10日，公司披露了《关于维护资本市场稳定措施的公告》，公司董事长郑康豪先生承诺本人或其控股的企业自公告之日起六个月内，拟通过深交所证券交易系统、大宗交易等方式在二级市场增持本公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份（按公告日公司总股份计算）的1%，并承诺在本次增持期间及增持完成后的六个月内不转让本次所增持的公司股份。

同时，郑康豪先生承诺，本人及其控股公司百利亚太、皇庭投资、皇庭国际集团自本公告发布之日起未来六个月内不减持所持有的本公司股票，以实际行动维护市场稳定，切实保护投资者利益。

截止本报告日止，增持承诺已履行完成。承诺期内，郑康豪及其控股的公司合计增持1,925,900股，增持股数占总股本比例（按公司最新总股份计算）为0.34%。

2、皇庭广场员工商铺认购系列案件

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

十九、公司子公司重大事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、出售林业公司股权

经本公司第七届董事会2015年第八次临时会议审议通过了《关于出售深圳市国商林业发展有限公司股权的议案》，公司的全资子公司融发投资与深圳市万绿洋园林设计工程有限公司签订《股权转让协议书》，将其持有的深圳市国商林业发展有限公司（以下简称“林业公司”）100%股权转让，并由转让后的林业公司承担转让前和转让后的所有债权债务。截至2015年12月31日，已完成林业公司股权转让的工商变更手续，并已收到受让方支付的全部股权转让款及受让方代林业公司偿还的全部债务款。详见公司2015年9月29日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《关于出售深圳市国商林业发展有限公司股权的公告》（2015-54号）。

2、收购同心基金股权

经本公司第七届董事会2015第十二次临时会议审议通过了《关于授权下属公司深圳市皇庭基金管理有限公司审批对外投资事项的议案》，对皇庭基金的投资权限进行授权。2016年1月，本公司子公司皇庭基金分别与雅尔德投资顾问（深圳）有限公司等16家公司或个人签订了《股份转让协议书》，将其合计持有的同心基金的17.0069%股权（50,000万股股份，实际出资额人民币23,600万元）以28,320万的对价转让给皇庭基金；转让完成后，皇庭基金持有同心基金的17.0069%的股权。本次交易完成后，不排除未来继续通过收购、增资等方式继续取得同心基金的股份。

截止本报告日股权收购进展：在董事会授权权限内，本公司已陆续完成股权收购手续,本公司合计持有同心基金20.4083%股权。

3、设立皇庭并购基金

经本公司第七届董事会2016第一次临时会议审议通过，本公司子公司皇庭基金拟与北京睿信投资管理有限公司（以下简称“睿信投资”）出资成立天津睿信皇庭并购基金股权投资中心（有限合伙）（暂定名，以工商局核定名称为准，以下简称“皇庭并购基金”）。皇庭并购基金总规模人民币10亿元，皇庭基金作为基金的出资人，认缴出资合计不低于基金总规模的30%，即不低于人民币3亿元。截止报告日，各方已就该基金共同注册成立“深圳睿信皇庭并购基金股权投资中心（有限合伙）”。截止报告日，本公司尚未实际出资。

4、设立合资购物中心管理公司

经本公司第七届董事会2016第一次临时会议审议通过，本公司子公司融发商业拟与王府井管理公司（以下简称“王府井管理公司”）出资成立合资公司深圳皇庭王府井购物中心管理有限公司（暂定名，以工商局核定名称为准，以下简称“皇庭王府井”）。皇庭王府井注册资本暂定为人民币1000万元，其中融发商业出资人民币510万元，占注册资本的51%；王府井管理公司出资人民币490万元占注册资本的49%。

5、设立合资文化投资公司

经本公司第七届董事会2016第一次临时会议审议通过，本公司子公司深国商投资发展（现已更名为“深圳市皇庭资产管理有限公司”）拟与北京盛立商业投资管理有限公司（以下简称“盛立商业公司”）出资成立合资公司深圳皇庭盛立商业文化投资有限公司（暂定名，以工商局核定名称为准，以下简称“皇庭盛立”）。皇庭盛立注册资本暂定为人民币10000万元，其中深国商投资发展出资人民币6650万元，占注册资本的66.5%；盛立商业公司出资人民币3350万元占注册资本的33.5%。

二十、社会责任情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二十一、公司债券相关情况

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

否

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	408,517	0.15%	308,811,014				308,811,014	309,219,531	53.88%
3、其他内资持股	408,517	0.15%	308,811,014				308,811,014	309,219,531	53.88%
其中：境内法人持股	0	0.00%	288,870,836				288,870,836	288,870,836	50.34%
境内自然人持股	408,517	0.15%	19,940,178				19,940,178	20,348,695	3.54%
二、无限售条件股份	264,672,903	99.85%					0	264,672,903	46.12%
1、人民币普通股	143,055,590	53.97%					0	143,055,590	24.93%
2、境内上市的外资股	121,617,313	45.88%					0	121,617,313	21.19%
三、股份总数	265,081,420	100.00%	308,811,014				308,811,014	573,892,434	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

本公司于2015年7月1日经中国证监会核准，非公开发行新增股份308,811,014股，该等股份于2015年9月9日在深圳证券交易所上市。本次发行中，所有发行对象认购的股票限售期为36个月，可上市流通时间为2018年9月9日。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

1、本公司第七届董事会 2014 年第六次临时会议及2014 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案（修订）》等与本次发行相关的议案。

2、2015年7月1日，中国证监会以证监许可（2015）1479 号《关于核准深圳市国际企业股份有限公司非公开发行股票的批复》核准了本次发行方案。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

2015年9月7日，本公司披露了《新增股份变动报告及上市公告书》，本次发行新增股份已于2015年8月26

日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记托管手续，经确认，本次增发股份于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。该等股份于2015年9月9日在深圳证券交易所上市。

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

√ 适用 □ 不适用

发行前后公司每股收益和每股净资产如下表所示：

项目	2015年	2015年
	（发行前）	（发行后）
本次发行新增净资产（万元）	309,737.45	
发行前总股本（万股）	26,508.14	
发行后总股本（万股）	57,389.24	
基本每股收益（元）	0.14	0.09
每股净资产（元）	7.18	8.71

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市皇庭投资管理有限公司	0	0	109,409,222	109,409,222	非公开发行股份	2018-09-09
深圳市皇庭金融控股有限公司	0	0	119,641,076	119,641,076	非公开发行股份	2018-09-09
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	0	0	59,820,538	59,820,538	非公开发行股份	2018-09-09
陈巧玲	0	0	9,970,089	9,970,089	非公开发行股份	2018-09-09
霍孝谦	0	0	9,970,089	9,970,089	非公开发行股份	2018-09-09
合计	0	0	308,811,014	308,811,014	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生 证券名称	发行日期	发行价格（或 利率）	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
股票类						
人民币普通股	2015 年 09 月 08 日	10.03	308,811,014	2015 年 09 月 09 日	308,811,014	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

报告期内，公司完成2014年度非公开发行股票事项，新增发行了人民币普通股（A股）308,811,014股，公司总股本由本次非公开发行前的265,081,420股增加到573,892,434股。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

（1）本次发行前后公司股本结构变动情况如下：

股东名称	本次发行前		本次变动	本次发行后	
	股份数量（股）	持股比例	发行新股（股）	股份数量（股）	持股比例
有限售条件股份	408,517	0.15%	308,811,014	309,219,531	53.88%
无限售条件股份	264,672,903	99.85%	0	264,672,903	46.12%
合计	265,081,420	100.00%	308,811,014	573,892,434	100.00%

（2）本次发行后，公司将增加308,811,014股限售流通股，公司的股东结构发生一定变化；实际控制人郑康豪在公司的控股比例由21.40%变动至49.80%，仍为公司实际控制人，因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化。

（3）2015年9月8日，公司非公开发行股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记到账。本次发行公司增加股本人民币308,811,014元。本次非公开发行股票完成后，公司资产负债率下降，降低财务风险，资产负债结构更趋合理，整体实力和抗风险能力得到显著提高。

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普 通股股东总 数	15,572	年度报告披露 日前上一月末 普通股股东总	15,336	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数（如	0	年度报告披露 日前上一月末 表决权恢复的	0
---------------------	--------	----------------------------	--------	-----------------------------	---	----------------------------	---

		数		有) (参见注 8)			优先股股东总数 (如有) (参见注 8)	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	21.49%	123,334,266	109884122	109,409,222	13,925,044	质押	73,570,000
深圳市皇庭金融控股有限公司	境内非国有法人	20.85%	119,641,076	119641076	119,641,076	0	质押	119,641,076
苏州和瑞九鼎投资中心 (有限合伙)	境内非国有法人	10.42%	59,820,538	59820538	59,820,538	0	质押	37,300,000
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.33%	36,317,030	0	0	36,317,030		
鍾志強	境外自然人	1.88%	10,788,425	929712	0	10,788,425	质押	9,855,594
陈巧玲	境内自然人	1.74%	9,970,089	9970089	9,970,089	0		
霍孝谦	境内自然人	1.74%	9,970,089	9,970,089	9,970,089	0		
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.48%	8,495,440	169258	0	8,495,440		
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 24 号资产管理计划	其他	1.06%	6,086,806	6,086,806	0	6,086,806		
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.01%	5,812,626	936000	0	5,812,626		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)		皇庭金融控股、和瑞九鼎认购公司非公开发行股份成为公司前 10 大股东。						
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭金融控股、皇庭国际集团为一致行动人，截止 2015 年 12 月 31 日合计持有公司 285,790,811 股股份，占公司总股本的 49.80%；截止披露日，合计持有公司 286,305,811 股股份，占公司总股本的 49.89%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								

股东名称	报告期末持有限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
百利亚太投资有限公司	36,317,030	境内上市外资股	36,317,030
深圳市皇庭投资管理有限公司	13,925,044	人民币普通股	13,925,044
鍾志強	10,788,425	境内上市外资股	10,788,425
BOCI SECURITIES LIMITED	8,495,440	境内上市外资股	8,495,440
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 24 号资产管理计划	6,086,806	人民币普通股	6,086,806
皇庭国际集团有限公司	5,812,626	境内上市外资股	5,812,626
平安证券—平安银行—平安—皇庭集团 1 号集合资产管理计划	5,171,984	人民币普通股	5,171,984
华泰证券股份有限公司	5,040,910	人民币普通股	5,040,910
中信证券股份有限公司	4,736,980	人民币普通股	4,736,980
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产方圆 5 号资产管理计划	4,400,000	人民币普通股	4,400,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭金融控股、皇庭国际集团为一致行动人，截止 2015 年 12 月 31 日合计持有公司 285,790,811 股股份，占公司总股本的 49.80%；截止披露日，合计持有公司 286,305,811 股股份，占公司总股本的 49.89%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

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

□ 是 √ 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市皇庭投资管理有限公司	郑康豪	2010 年 05 月 19 日	557169866	投资兴办实业、投资咨询、受托资产管理
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

√ 适用 □ 不适用

新控股股东名称	深圳市皇庭投资管理有限公司
变更日期	2015 年 09 月 09 日
指定网站查询索引	详见 2015 年 9 月 7 日刊登于巨潮资讯网的《新增股份变动报告及上市公告书》
指定网站披露日期	2015 年 09 月 07 日

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

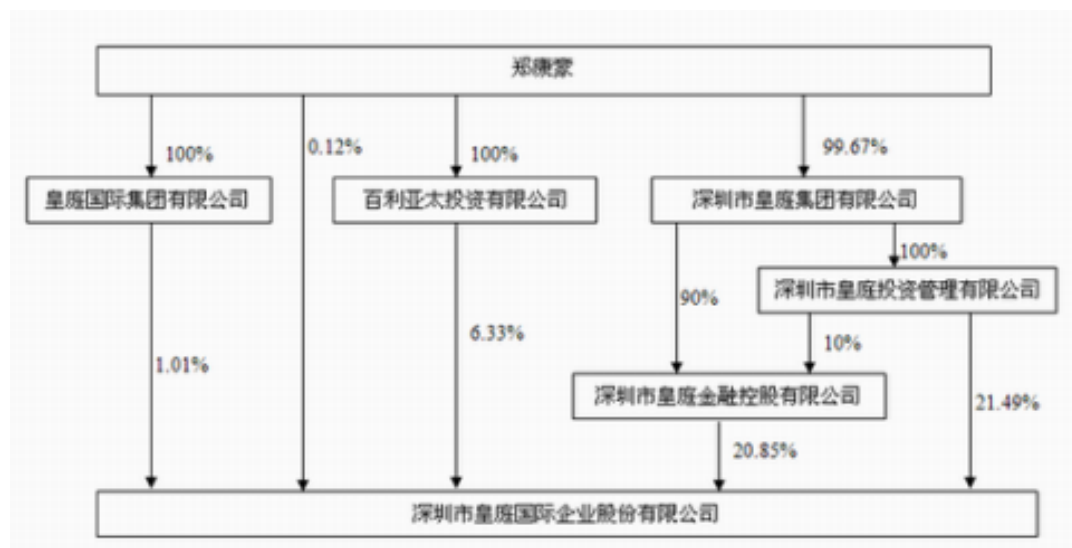
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑康豪	中国	否
主要职业及职务	2004.08.09---至今 深圳市皇庭房地产开发有限公司 执行董事兼总裁； 2005.10.26---至今 深圳市皇庭集团有限公司 董事长兼总裁； 2010.09.13---至今 深圳市皇庭国际企业股份有限公司 董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

√ 适用 □ 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	康青山	2014 年 07 月 31 日	1000 万元	创业投资业务，创业投资咨询业务

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司进行非公开发行股份事项，公司控股股东、实际控制人、认购方及其他承诺主体股份限制减持情况可参见第五节第三项承诺事项履行情况内容。

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
郑康豪	董事长	现任	男	40	2013年09月23日	2016年09月22日	685,813	0	0	0	685,813
合计	--	--	--	--	--	--	685,813	0	0	0	685,813

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
唐均奇	副总经理	解聘	2015年09月23日	因个人原因辞职
许晓云	财务总监	解聘	2015年11月25日	因个人原因辞职
张建民	董事	离任	2015年12月17日	因个人原因辞职
陈勇	董事	离任	2015年12月17日	因个人原因辞职
曾永明	董事	离任	2015年12月17日	因个人原因辞职
刘晓红	监事会主席	离任	2015年12月17日	因个人原因辞职，但因刘晓红女士的辞职将导致公司监事会人数低于法定最低人数，其离职于2016年1月5日生效，并于2016年1月5日任公司董事。
张心亮	监事	离任	2015年12月17日	因个人原因辞职，但因张心亮先生的辞职将导致公司监事会人数低于法定最低人数，其离职于2016年1月5日生效。

三、任职情况

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

(1) 董事会成员

郑康豪先生：男，1976年出生，曾就读于深圳大学工商管理专业。现任百利亚太投资有限公司董事、深圳市皇庭集团有限公司董事长兼总裁、深圳市皇庭房地产开发有限公司执行董事兼总裁、深圳市皇庭金融控股有限公司执行董事兼总裁，兼任深圳市政协委员、深圳市总商会（工商联）副会长、深圳国际商会副会长、深圳市光彩事业促进会副会长等社会职务。2010年9月起任公司董事长。

陈小海先生：男，1968年出生，1991年毕业于中山大学企业管理专业，获管理学学士学位；拥有深圳市首届房地产经纪人资格证书。曾任职于深圳祥祺集团、大连万达集团、青岛海尔房地产集团、皇庭集团，2009年加入深圳市皇庭国际企业股份有限公司任副总经理，现任公司董事会董事及公司总经理、融发投资董事长。

钱鹏飞先生：男，1984年出生，毕业于北京工商大学信息管理专业及北京大学市场营销专业，获学士学位及硕士学位。曾任职德勤华永会计师事务所审计（高科技及教育领域）。近五年工作经历：2010年3月-至今昆吾九鼎投资管理有限公司任职，2012年-2014年任消费服务投资部负责人，现任昆吾九鼎消费服务基金董事总经理，并担任天行九鼎投资管理公司总经理、国金黄金股份有限公司董事、苏州楚星时尚纺织集团有限公司董事、北京高思博乐教育科技有限公司董事。2016年2月起任公司董事。

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

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

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

谢汝煊先生：男，1940年出生，大学本科，高级工程师。历任第一机械工业部西安重型机械研究所技术员，沈阳重型机器厂技术员、工程师、厂长秘书、总工程师办公室负责人，广西机械设计研究院专业设计组长，南宁重型机械厂副科长、副厂长，南宁市经济委员会主任、党组书记，南宁市政府副市长、党组副书记、市长、市委副书记，中国科技开发院副院长、党委副书记、副理事长、党委书记、常务副院长，深圳市科技顾问委员会顾问。曾任深圳市彩虹精细化工股份有限公司独立董事。2010年9月起任公司独立董事。

孙昌兴先生：男，1952年出生。1996年5月至今在中国科学技术大学公共事务学院任职，副教授，法学教研室主任，硕士生导师。曾任安徽中鼎密封件股份有限公司独立董事、安徽金禾实业股份有限公司独立董事。2010年9月起任公司独立董事。

熊楚熊先生：1955年5月出生，中国国籍，无永久境外居留权，毕业于厦门大学会计系，博士学位。曾就职于重庆市二轻局生产处、重庆市南岸皮革厂、重庆大学管理学院。现任深圳大学会计学教授，同时担任海能达通信股份有限公司、国药集团一致药业股份有限公司、沙河实业股份有限公司独立董事。2013年9月起任公司独立董事。

（2）监事会成员

刘海波先生：男，1980年出生，毕业于哈尔滨商业大学法学院及西北工业大学管理学院，获法学学士学位及工商管理硕士学位。曾任职奇瑞汽车集团、海能达股份有限公司、华为技术有限公司；近五年工作经历：皇庭集团人事企管部总经理兼皇庭地产行政人事部总经理。现任职情况：皇庭国际人力资源总监。2016年1月起任公司监事会主席。

张崇华先生：男，1961 年 1 月出生，毕业于中央党校函授学院经济管理专业，获本科毕业证书。高级政工师职称。近五年工作经历：2012年8月-2015年12月，深圳市皇庭集团有限公司审计部总经理。现任职情况：2015年12月-至今，深圳市皇庭国际企业股份有限公司审计部总经理。2016年2月起任公司监事。

马畅先生：男，1978年出生。曾任职美国商务网、毕博管理咨询有限公司、李宁（中国）体育用品有限公司；近五年工作经历：卓越集团运营管理部总经理，奥辰集团董事长助理兼运营管理中心总经理。现任职情况：皇庭集团战略运营部总经理。2016年2月起任公司监事。

龙光明先生：男，1983年出生，毕业于石家庄经济学院及中国人民大学，获法学学士学位及民商法学硕士学位，具有法律职业资格证书（A证）、证券从业资格证。曾任职北京共和律师事务所深圳分所、深圳市花样年投资发展有限公司、花样年集团（中国）有限公司。近五年工作经历：自2010年4月起在皇庭集团任职。现任职情况：皇庭集团董事长办公室风控法务总经理兼深圳前海皇庭资本管理有限公司风控总监。2016年1月起任公司监事。

吴小霜女士：女，1982年出生，毕业于中国政法大学，获法学学士学位。2007年 5 月入职深圳市皇庭国际企业股份有限公司，现任职公司证券事务代表、证券法律部副总经理。2014年6月起任公司监事会监事。

（3）高级管理人员

陈小海先生：见前述董事介绍。

林青辉先生：见前述董事介绍。

曹 剑先生：男，1981年出生，毕业于广东商学院金融学专业，获得经济学硕士学位，2007年6月加入深圳市皇庭国际企业股份有限公司，就职于公司投资管理部。2008年4月起任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郑康豪	百利亚太投资有限公司	董事	2010年08月02日		否
郑康豪	深圳市皇庭金融控股有限公司	执行董事兼总裁	2015年09月06日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郑康豪	深圳市皇庭集团有限公司	董事长兼总裁	2005年08月08日		是
郑康豪	深圳市皇庭房地产开发有限公司	执行董事	2004年08月		是

		兼总裁	09 日		
钱鹏飞	昆吾九鼎投资管理有限公司消费服务基金	董事兼总经理	2010 年 03 月 01 日		是
钱鹏飞	天行九鼎投资管理公司	总经理	2015 年 10 月 23 日		否
钱鹏飞	国金黄金股份有限公司	董事	2015 年 07 月 01 日		否
钱鹏飞	苏州楚星时尚纺织集团有限公司	董事	2014 年 05 月 05 日		否
钱鹏飞	北京高思博乐教育科技股份有限公司	董事	2015 年 09 月 01 日		否
唐若民	深圳市皇庭集团有限公司	副总裁	2015 年 02 月 05 日		是
唐若民	深圳前海皇庭资本管理有限公司	总经理	2015 年 02 月 05 日		是
唐若民	长沙市企业国有资产经营有限公司	外部董事	2014 年 05 月 27 日		是
孙昌兴	中国科学技术大学	副教授、法学教研室主任、硕士生导师	1996 年 08 月 18 日		是
熊楚熊	深圳大学	会计学教授	1992 年 08 月 01 日		是
熊楚熊	海能达通信股份有限公司	独立董事	2010 年 05 月 01 日		是
熊楚熊	国药集团一致药业股份有限公司	独立董事	2010 年 05 月 01 日		是
熊楚熊	沙河实业股份有限公司	独立董事	2015 年 04 月 23 日		是
马畅	深圳市皇庭集团有限公司	战略运营部门总经理	2014 年 05 月 29 日		是
龙光明	深圳市皇庭集团有限公司	董事长办公室风控法务总经理	2015 年 11 月 26 日		是
龙光明	深圳前海皇庭资本管理有限公司	风控总监	2015 年 11 月 26 日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司章程的规定，公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。在公司任职的高级管理人员均在公司领取报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》，公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，并依此确定薪酬回报。公司于2014年3月13日召开了2014年第七届董事会第一次会议审议通过了《关于修订<董事、监事、高级管理人员薪酬制度>部分条款》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据公司的薪酬管理制度与绩效考评体系按期支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
郑康豪	董事长	男	40	现任	72.88	是
陈小海	董事	男	48	现任	202.62	否
张建民	董事	男	57	离任	0	否
陈勇	董事	男	53	离任	2.89	是
曾永明	董事	男	50	离任	2.89	是
谢汝煊	独立董事	男	76	现任	8	否
孙昌兴	独立董事	男	64	现任	8	否
熊楚熊	独立董事	男	61	现任	8	否
刘晓红	监事会主席	女	40	离任	172.45	否
张心亮	监事	男	46	离任	0	否
吴小霜	监事	女	34	现任	47.31	否
唐均奇	副总经理	男	62	离任	12.61	否
许晓云	财务总监	男	51	离任	72.89	否
林青辉	副总经理、财务总监	男	50	现任	8.55	否
曹剑	董事会秘书	男	36	现任	101.4	否
合计	--	--	--	--	720.48	--

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	23
主要子公司在职员工的数量（人）	464
在职员工的数量合计（人）	487

当期领取薪酬员工总人数（人）	487
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	35
技术人员	57
财务人员	41
行政人员	16
管理人员	75
物业基层人员	263
合计	487
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	8
本科	67
大专	90
中专	43
高中及高中以下	279
合计	487

2、薪酬政策

公司结合市场水平，合理控制员工人力成本，为使薪酬资源充分发挥激励作用，在公司内树立和强化绩效导向、能力导向，实行稳步增长的薪酬政策，不断区分优秀和需改进的员工，激励和保留公司发展所需要的人才。

3、培训计划

公司秉持以人为本的理念，致力于人才队伍建设。完善培训管理制度，根据不同层级员工的实际岗位需求，开展有针对性的训练。确保培训费用使用重点突出，尤其注重对一线员工的培养。

六、公司员工情况

1、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

- 1、公司股东大会召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定，保证了全体股东，尤其是中小股东能按其所持股份充分行使其相应的权利。同时，公司严格执行《股东大会网络投票管理办法》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有律师到场见证，并作有完整的会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。
- 2、公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权力，没有逾越股东大会直接或间接地干预公司的经营和决策活动，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到分开。报告期内控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金的情况。
- 3、公司董事会严格执行《董事会议事规则》，会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求，并严格按照其要求开展工作和履行职责。公司董事认真出席董事会和股东大会；通过自学及参加监管部门的培训熟悉并掌握相关法律法规，从根本上保证能够立足于维护公司和全体股东的最大利益，忠实、诚信、勤勉地履行职责。
- 4、公司监事会向股东大会负责，严格执行《监事会议事规则》；监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；监事能够认真履行职责，遵循程序，列席现场董事会会议等公司重要会议和活动，并向股东大会汇报工作，提交监事会报告和有关议案；监事会依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。
- 5、报告期内，公司继续认真贯彻中国证监会、深圳证券交易所公司治理专项活动精神，规范公司运作。公司积极参加深圳证券交易所、中国证监会深圳监管局组织的各类培训活动；根据《企业内部控制基本规范》等相关监管要求，结合公司实际情况，报告期内公司制定或修订了《深圳市皇庭国际企业股份有限公司对外投资管理制度》，并对《公司章程》进行了3次修订。
- 6、公司严格按照法律、法规和《公司章程》、公司《信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定香港《大公报》、《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的指定媒体，确保所有投资者能够公平获取公司信息；通过现场、电话、互动易平台等方式与投资者进行沟通，加强投资者关系管理。
- 7、报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》，认真做好内幕信息知情人的登记、报备工作；组织公司董事、监事、高级管理人员以及公司财务、投资等可接触内幕信息的相关人员学习相关法律法规和文件，提高防控和远离内内幕交易的意识。报告期内，公司没有发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也未有因此受到监管部门的查处和整改的情况。

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

☐ 是 ☒ 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

- 1、**人员方面：**公司在劳动、人事、工资管理等方面完全独立；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在股东单位兼任具体管理职务和领取薪酬的情况。
- 2、**资产方面：**公司现有资产产权明晰，不存在大股东或关联方占用公司资产的情况。
- 3、**财务方面：**公司设有独立的财务部，并按有关制度建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立

在银行开户，并独立纳税。

4、机构独立：公司董事会、监事会及其他内部机构均独立运作。大股东及其下属机构也未向本公司及其下属机构下达任何经营计划和指令，也未以其它任何形式影响公司经营管理的独立性。

5、业务独立：公司拥有独立的采购和销售系统，具有独立、完整的业务和自主经营能力。

三、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.30%	2015 年 03 月 05 日	2015 年 03 月 06 日	公告编号：2015-10;公告名称：2015 年第一次临时股东大会决议公告；披露媒体： http://www.cninfo.com.cn/ 、《证券时报》、《大公报》
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.28%	2015 年 03 月 25 日	2015 年 03 月 26 日	公告编号：2015-18;公告名称：2015 年第二次临时股东大会决议公告；披露媒体： http://www.cninfo.com.cn/ 、《证券时报》、《大公报》
2014 年年度股东大会	年度股东大会	0.06%	2015 年 06 月 30 日	2015 年 07 月 01 日	公告编号：2015-29;公告名称：2014 年年度股东大会决议公告；披露媒体： http://www.cninfo.com.cn/ 、《证券时报》、《大公报》
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.04%	2015 年 09 月 10 日	2015 年 09 月 11 日	公告编号：2015-47;公告名称：2015 年第三

					次临时股东大会决议公告；披露媒体： http://www.cninfo.com.cn/ 、《证券时报》、《大公报》
2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.05%	2015 年 11 月 06 日	2015 年 11 月 07 日	公告编号：2015-62；公告名称：2015 年第四次临时股东大会决议公告；披露媒体： http://www.cninfo.com.cn/ 、《证券时报》、《大公报》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
谢汝煊	12	3	9	0	0	否
孙昌兴	12	3	9	0	0	否
熊楚熊	12	2	10	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

各独立董事的具体履职情况详见本公司于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的2015年度独立董事述职报告。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况

报告期内，审计委员会认真履行职责，主要展开了与2014年度报告审计的相关工作。2015年3月，在审计机构进场前，审计委员会与公司年审注册会计师就年度审计工作的时间、计划、初步方案安排进行了审议和讨论，并形成了初步意见。在年审注册会计师进场前审阅了公司财务会计报表；审计机构进场后，审计委员会密切关注审计工作的进展，督促审计工作按进度进行。审计机构出具初步的审计意见后，审计委员会再次与年审会计师事务所有关负责人进行了沟通，在听取审计机构关于公司年报审核的意见后，审计委员会再次对公司审计后的财务报告进行审计，并形成意见，同意以此财务数据为基础，编制公司2014年度报告和摘要。2014年度审计完成后，审计委员会客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了“审计委员会关于立信会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告”。

2015年3月，公司拟续聘任立信会计师事务所为公司2015年度财务审计机构，经董事会审计委员会认真审核后，同意续聘并提交董事会审议通过续聘议案。

报告期内，在董事会审计委员会的指导下，公司审计部加强了对公司内控建设的监督，组织完成了2014年度内控自我评价工作，并撰写了相应的内控自评报告，经董事会审议通过后已公开披露。

截止2015年度报告公告日，审计委员会对公司2015年度报告审计的相关工作，已按照相关要求，认真履行了相应职责。

2、薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会对2015年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况进行了认真的审核，认为公司董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定；公司董事、监事和高管的报酬发放标准符合薪酬体系规定；2015年报所披露的薪酬情况真实、准确。

3、董事会发展与战略委员会履职情况

公司董事会发展与战略委员会由5名董事组成，其中3名为独立董事，董事长郑康豪先生担任负责人。

报告期内，董事会发展与战略委员会共召开两次会议，主要系研讨和决策公司战略转型规划。

报告期内，董事会发展与战略委员会积极行使职权，商讨公司重大事项，对公司战略转型规划进行研究和决策，认真履行职责。在当前宏观经济及行业市场复杂多变的形势下，在董事会发展与战略委员会的指导下，公司投资部门将积极研究商业地产发展趋势，积极发展新项目新业务，就公司未来战略发展性问题不断论证研究，为董事会发展与战略委员会的决策提供依据。

4、提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由5名董事组成，其中3名为独立董事，谢汝煊独立董事担任负责人。报告期内，董事会提名委员会共召开2次会议，对聘任的高管候选人及补选的董事候选人进行资格审查。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》等制度规定，公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制。公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评。每年年初基于公司年度经营目标等经营考核指标确定高级管理人员的年度绩效目标，年度结束公司董事会薪酬与考核委员会根据年初确定的年度绩效指标对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，并依此确定薪酬回报。为充分发挥和调动公司高级管理人员的工作积极性和创造性，公司将结合公司的实际情况，通过多种途径完善董事、监事及高级管理人员的激励和约束机制、绩效考核机制。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016 年 04 月 16 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《深圳市皇庭国际企业股份有限公司内部控制评价报告》详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的公告	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下： 重大缺陷指企业一个或多个控制缺陷的组合，会导致严重偏离控制目标。具备以下特征的缺陷，认定为重大缺陷： 战略目标或关键业绩指标的设计或执行不合理，严重偏离且存在方向性错误，对战略目标的实现产生严重负面作用； 导致重大财务损失，且财务损失长时间内不能恢复，或重大财务损失已威胁公司的生存； 提交到监管机构及政府部门的财务报告完全达不到要求，并遭 到严厉的处罚。 重要缺陷是指企业一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。具备以下特征的缺	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下： 以下缺陷属重大缺陷： 严重违法法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件，导致中央级别监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等； 对公司战略目标的最终实现造成严重阻碍，战略层面的指标或要求几乎全部不能完成。 以下缺陷属重要缺陷： 违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方级别监管机构的调查，并责令停业整顿等； 对公司战略目标的最终实现造成严重阻碍，战略目标中的关键指标难以完成。 上述重

	陷, 认定为重要缺陷: 战略目标或关键业绩指标执行不合理, 严重偏离, 对战略目标的实现产生明显的消极作用; 导致严重的财务损失, 且财务损失较长时间内不能恢复, 或重大财务损失对公司的正常经营产生严重的负面影响; 提交到监管机构及政府部门的财务报告大部分不满足要求, 并遭到较为严厉的处罚。一般缺陷是指重大缺陷、重要缺陷以外的内控缺陷。具备以下特征的缺陷, 认定为一般缺陷: 对公司战略目标的最终实现造成阻碍, 但是从中长期来看, 这种阻碍的不良影响可以逐渐消除; 导致一定程度的财务损失, 且财务损失一段时间内不能恢复, 或财务损失对公司的正常经营产生一定的负面影响; 提交到相关监管机构的财务报告部分不满足要求, 并遭到一般处罚; 公司存在的其他财务报告内控缺陷。	大缺陷、重要缺陷以外的非财务报告内控缺陷为一般缺陷。以下缺陷属一般缺陷: 违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等, 导致地方政府或监管机构的调查, 并被处以罚款或罚金; 对公司战略目标的最终实现造成阻碍, 但是从中长期来看, 这种阻碍的不良影响可以逐渐消除; 或部分战略指标难以完成; 公司存在的其他非财务报告内控缺陷。
定量标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下: 缺陷分类 缺陷影响 一般缺陷 资产总额潜在错报<资产总额×0.5% 重要缺陷 资产总额×0.5%≤资产总额潜在错报<资产总额×1% 重大缺陷 资产总额潜在错报≥资产总额×1%	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下: 缺陷分类 直接财产损失金额 影响程度 一般缺陷 损失<资产总额×0.5% 重要缺陷 资产总额的×0.5%≤损失<资产总额×1% 重大缺陷 损失≥资产总额×1%
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为, 贵公司于 2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 04 月 16 日
内部控制审计报告全文披露	《深圳市皇庭国际企业股份有限公司内部控制审计报告》详见巨潮资讯网

索引	(www.cninfo.com.cn) 的公告
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 04 月 14 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2016]第 310388 号
注册会计师姓名	巫扬华、邓天天

审计报告正文

审 计 报 告

信会师报字[2016]第310388号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“皇庭国际”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表、2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是皇庭国际管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，皇庭国际财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了皇庭国际 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师： 巫扬华

中国注册会计师： 邓天天

中国·上海

二〇一六年 四月十四日

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

2015 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	109,727,160.57	27,435,775.49
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	48,399,184.68	30,641,703.46
预付款项	400,707.06	2,539,509.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	35,164,774.77	19,002,091.21
买入返售金融资产		
存货	763,928.54	35,625,388.11
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,329,879.78	370,660.42
流动资产合计	196,785,635.40	115,615,127.69
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	7,656,100,540.00	7,652,624,300.00
固定资产	57,318,203.91	60,621,942.55
在建工程	456,000.00	2,597,498.82
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

油气资产		
无形资产	1,536,871.94	1,485,770.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	48,535,926.68	39,015,579.16
递延所得税资产	3,301,121.16	
其他非流动资产	31,680,000.00	
非流动资产合计	7,798,928,663.69	7,756,345,091.47
资产总计	7,995,714,299.09	7,871,960,219.16
流动负债：		
短期借款		9,380,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	111,951,995.43	168,783,339.87
预收款项	13,353,701.13	7,400,511.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	11,749,514.62	12,483,415.53
应交税费	18,694,142.00	16,025,666.43
应付利息	2,558,130.85	5,968,131.26
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	230,056,041.42	1,178,788,481.12
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	36,000,000.00	28,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	429,491,226.81	1,431,957,246.57
非流动负债：		
长期借款	1,116,000,000.00	2,152,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

专项应付款		
预计负债	51,335,980.78	74,757,288.73
递延收益		
递延所得税负债	1,399,178,639.47	1,381,873,652.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,566,514,620.25	3,608,630,941.36
负债合计	2,996,005,847.06	5,040,588,187.93
所有者权益：		
股本	573,892,434.00	265,081,420.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,349,020,380.54	530,307,897.00
减：库存股		
其他综合收益	-10,272.07	-2,478,160.13
专项储备		
盈余公积	125,929,834.48	125,929,834.48
一般风险准备		
未分配利润	1,950,876,075.08	1,912,531,039.88
归属于母公司所有者权益合计	4,999,708,452.03	2,831,372,031.23
少数股东权益		
所有者权益合计	4,999,708,452.03	2,831,372,031.23
负债和所有者权益总计	7,995,714,299.09	7,871,960,219.16

法定代表人：郑康豪 主管会计工作负责人：陈小海 会计机构负责人：林青辉

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	49,859,861.83	105,639.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	58,332.06	2,500,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,220,553,024.69	84,489,613.56
存货	559.40	

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,270,471,777.98	87,095,252.70
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	955,957,870.32	40,896,718.10
投资性房地产	8,448,640.00	4,972,400.00
固定资产	5,869,663.98	6,126,831.62
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	214,133.48	375,733.40
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	31,680,000.00	
非流动资产合计	1,002,170,307.78	52,371,683.12
资产总计	3,272,642,085.76	139,466,935.82
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	40,000.00	40,000.00
应付职工薪酬	3,209,222.43	4,789,889.98
应交税费	11,975,991.94	12,039,148.73
应付利息		
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	3,299,423.41	54,291,634.91
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	23,652,339.14	76,288,374.98
非流动负债：		

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,644,356.01	1,787,625.29
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,644,356.01	1,787,625.29
负债合计	26,296,695.15	78,076,000.27
所有者权益：		
股本	573,892,434.00	265,081,420.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,746,080,351.03	20,771,208.59
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	96,841,026.39	96,841,026.39
未分配利润	-170,468,420.81	-321,302,719.43
所有者权益合计	3,246,345,390.61	61,390,935.55
负债和所有者权益总计	3,272,642,085.76	139,466,935.82

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	268,288,047.58	98,938,697.55
其中：营业收入	268,288,047.58	98,938,697.55
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	330,525,458.16	607,448,519.72
其中：营业成本	73,830,851.61	62,459,977.37
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

提取保险合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	13,620,088.04	5,436,660.29
销售费用	17,131,501.39	161,517,923.61
管理费用	52,302,029.14	73,535,444.45
财务费用	171,850,445.88	297,249,852.75
资产减值损失	1,790,542.10	7,248,661.25
加：公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）	3,476,240.00	
投资收益（损失以“-” 号填列）	81,544,384.86	
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号 填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	22,783,214.28	-508,509,822.17
加：营业外收入	32,643,018.36	462,868.45
其中：非流动资产处置 利得	1,910.50	166,080.42
减：营业外支出	3,077,331.76	18,555,202.45
其中：非流动资产处置 损失	33,287.53	40,938.40
四、利润总额（亏损总额以“-” 号填列）	52,348,900.88	-526,602,156.17
减：所得税费用	14,003,865.68	16,320,920.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	38,345,035.20	-542,923,077.15
归属于母公司所有者的净利 润	38,345,035.20	-542,923,077.15
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	-9,992.70	-2,908,373.73
归属母公司所有者的其他综合 收益的税后净额	-9,992.70	-2,908,373.73
（一）以后不能重分类进损 益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益 计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资 单位不能重分类进损益的其他综 合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益 的其他综合收益	-9,992.70	-2,908,373.73

1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-9,992.70	-2,908,373.73
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	
七、综合收益总额	38,335,042.50	-545,831,450.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,335,042.50	-545,831,450.88
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.09	-1.45
（二）稀释每股收益	0.09	-1.45

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-20,590,451.00 元，
上期被合并方实现的净利润为：-206,729,797.82 元。

法定代表人：郑康豪 主管会计工作负责人：陈小海 会计机构负责人：林青辉

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	58,600.00	69,600.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		936,222.62
销售费用		
管理费用	17,320,510.54	28,778,883.02
财务费用	-2,940,797.84	-16,072,484.01
资产减值损失	-162,923,051.05	2,714,567.05
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	3,476,240.00	
投资收益（损失以“—”号填列）		

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填 列）	152,078,178.35	-16,287,588.68
加：营业外收入	169,407.43	147,600.00
其中：非流动资产处置 利得		147,600.00
减：营业外支出	556,556.44	6,011,483.98
其中：非流动资产处置 损失	20,872.33	13,099.98
三、利润总额（亏损总额以“－” 号填列）	151,691,029.34	-22,151,472.66
减：所得税费用	856,730.72	-12,329.28
四、净利润（净亏损以“－”号填 列）	150,834,298.62	-22,139,143.38
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损 益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益 计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资 单位不能重分类进损益的其他 综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益 的其他综合收益		
1.权益法下在被投资 单位以后将重分类进损益的其 他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产 公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重 分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益 的有效部分		
5.外币财务报表折算 差额		
6.其他		
六、综合收益总额	150,834,298.62	-22,139,143.38
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.36	-0.06
（二）稀释每股收益	0.36	-0.06

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	299,286,324.47	71,023,833.09
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	85,051,123.31	138,443,345.14
经营活动现金流入小计	384,337,447.78	209,467,178.23
购买商品、接受劳务支付的现金	88,693,952.00	272,253,382.24
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	60,375,553.68	56,348,173.63
支付的各项税费	12,963,051.42	5,262,821.66
支付其他与经营活动有关	74,330,396.52	158,577,323.05

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

的现金		
经营活动现金流出小计	236,362,953.62	492,441,700.58
经营活动产生的现金流量净额	147,974,494.16	-282,974,522.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	65,556.19	862,761.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,930,886.49	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	9,996,442.68	862,761.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,668,081.56	37,458,456.12
投资支付的现金	31,680,000.00	600,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	62,348,081.56	637,458,456.12
投资活动产生的现金流量净额	-52,351,638.88	-636,595,694.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,982,000,953.18	506,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,480,523,600.00	3,353,132,488.71
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000,000.00	30,862.39
筹资活动现金流入小计	3,472,524,553.18	3,859,163,351.10
偿还债务支付的现金	3,294,086,163.13	2,633,954,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	177,217,272.21	277,030,643.81
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	4,567,947.39	20,500,464.00
筹资活动现金流出小计	3,475,871,382.73	2,931,485,107.81
筹资活动产生的现金流量净额	-3,346,829.55	927,678,243.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	414.44	101.79

五、现金及现金等价物净增加额	92,276,440.17	8,108,128.54
加：期初现金及现金等价物余额	13,074,348.21	4,966,219.67
六、期末现金及现金等价物余额	105,350,788.38	13,074,348.21

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,600.00	59,600.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	72,772,265.34	35,327,791.21
经营活动现金流入小计	72,830,865.34	35,387,391.21
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	12,752,218.65	15,552,077.89
支付的各项税费	40,386.80	41,383.20
支付其他与经营活动有关的现金	53,825,344.79	18,140,274.73
经营活动现金流出小计	66,617,950.24	33,733,735.82
经营活动产生的现金流量净额	6,212,915.10	1,653,655.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,566.19	349,794.30
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	53,566.19	349,794.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	491,200.00	597,396.00
投资支付的现金	31,680,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	32,171,200.00	597,396.00
投资活动产生的现金流量净额	-32,117,633.81	-247,601.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,982,000,953.18	
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,982,000,953.18	
偿还债务支付的现金	10,792,436.66	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,895,549,989.56	2,500,000.00
筹资活动现金流出小计	1,906,342,426.22	2,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	75,658,526.96	-2,500,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	414.44	101.79
五、现金及现金等价物净增加额	49,754,222.69	-1,093,844.52
加：期初现金及现金等价物余额	105,639.14	1,199,483.66
六、期末现金及现金等价物余额	49,859,861.83	105,639.14

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益
	股本	优先 股	永续 债	其他	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	
一、上年期末余额	265,081,420.00				530,307,897.00		-2,478,160.13		125,929,834.48		1,912,531,039.88	2,831,372,031.23
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合												

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

并													
其他													
二、本年期初余额	265,081,420.00				530,307,897.00		-2,478,160.13		125,929,834.48		1,912,531,039.88		2,831,372,031.23
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	308,811,014.00				1,818,712,483.54		2,467,888.06				38,345,035.20		2,168,336,420.80
(一)综合收益总额							-9,992.70				38,345,035.20		38,335,042.50
(二)所有者投入和减少资本	308,811,014.00				2,736,251,516.52								3,045,062,530.52
1. 股东投入的普通股	308,811,014.00				2,721,199,520.04								3,030,010,534.04
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					15,051,996.48								15,051,996.48
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					-917,539,032.98		2,477,880.76						-915,061,152.22
同一控制下企业合并					-917,539,032.98		2,477,880.76						-915,061,152.22
四、本期期末余额	573,892,434.00				2,349,020,380.54		-10,272.07		125,929,834.48		1,950,876,075.08		4,999,708,452.03

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余 额	220,901,184.00				68,488,133.00				125,929,834.48		1,821,489,702.58	1,231,501,004.37	3,468,309,858.43
加：会计政 策变更													
前期 差错更正													
同一 控制下企业合 并					506,000,000.00		430,213.60				633,964,414.45	-1,231,501,004.37	-91,106,376.32
其他													
二、本年期初余	220,901,184.00				574,488,133.00				125,929,834.48		2,455,489,702.58		

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

额	01,18 4.00				8,133. 00		430,21 3.60		9,834. 48		454,11 7.03		3,377, 203,4 82.11
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	44,18 0,236 .00				-44,18 0,236. 00		-2,908 ,373.7 3				-542,9 23,077 .15		-545,8 31,45 0.88
(一)综合收益总额							-2,908 ,373.7 3				-542,9 23,077 .15		-545,8 31,45 0.88
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转	44,18 0,236 .00				-44,18 0,236. 00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	44,18 0,236 .00				-44,18 0,236. 00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥													

补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	265,081,420.00				530,307,897.00		-2,478,160.13		125,929,834.48		1,912,531,039.88		2,831,372,031.23

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	265,081,420.00				20,771,208.59				96,841,026.39	-321,302,719.43	61,390,935.55
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	265,081,420.00				20,771,208.59				96,841,026.39	-321,302,719.43	61,390,935.55
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	308,811,014.00				2,725,309,142.44					150,834,298.62	3,184,954,455.06
(一)综合收益总额										150,834,298.62	150,834,298.62
(二)所有者投入和减少资本	308,811,014.00				2,725,309,142.44						3,034,120,156.44
1. 股东投入的普通股	308,811,014.00				2,721,199,520.04						3,030,010,534.04

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					4,109,622.40						4,109,622.40
(三)利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	573,892,434.00				2,746,080,351.03				96,841,026.39	-170,468,420.81	3,246,345,390.61

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	220,901,184.00				64,951,444.59				96,841,026.39	-299,163,576.05	83,530,078.93

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	220,901,184.00				64,951,444.59				96,841,026.39	-299,163,576.05	83,530,078.93
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	44,180,236.00				-44,180,236.00					-22,139,143.38	-22,139,143.38
(一)综合收益总额										-22,139,143.38	-22,139,143.38
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转	44,180,236.00				-44,180,236.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	44,180,236.00				-44,180,236.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	265,081,420.00				20,771,208.59				96,841,026.39	-321,302,719.43	61,390,935.55

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

二零一五年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）经深圳市人民政府深府办复【[1992]1867】号文批准，于 1993 年 3 月改组为股份有限公司，定向发行股份 41,701,800 股；1994 年经深圳市证券管理办公室批准，本公司按 10：10 比例送股，共送红股 41,701,800 股；1995 年经深圳市人民政府深府办函[1995]48 号文批准，本公司发行 B 股 50,000,000 股，并申请在深圳证券交易所上市交易；1996 年经中国证券监督管理委员会证监发审字【[1996]99】号文件批准，公开发行 A 股 20,000,000 股，并申请在深圳证券交易所上市交易。1997 年 5 月经股东大会决议和深圳市证券管理办公室深证办复【[1997]38】号文件批准，本公司按 10：1 比例送红股和按 10：1 比例资本公积金转增股本，合计 30,680,720 股；1998 年 5 月经股东大会决议和深圳市证券管理办公室深证办复[1998]45 号文件批准，本公司按 10：2 比例资本公积金转增股本 36,816,864 股；至此，本公司股本增至 220,901,184 股。公司的企业法人营业执照注册号为 440301501139855。

2014 年 6 月 27 日，根据 2013 年年度股东大会决议，本公司以 2013 年 12 月 31 日

公司总股本 220,901,184 股为基数，向全体股东以资本公积金转增股本，转增比例为每 10 股转增 2 股，总计转增 44,180,236 股。转增完成后，本公司股本变更为 265,081,420 股。

2015 年 7 月 1 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市国际企业有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]1479 号）文核准，本公司向深圳市皇庭投资管理有限公司（以下简称“皇庭投资”）、深圳市皇庭金融控股有限公司（以下简称：“皇庭金融控股”）、苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）、霍孝谦及陈巧玲非公开发行股票 308,811,014 股，每股面值 1 元，每股发行价格 10.03 元。增发完成后，本公司总股本变更为 573,892,434 股。上述新增注册资本情况业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字【2015】第 310693 号验资报告验证。

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

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

（二）合并财务报表范围

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）
2	深圳国商物业管理有限公司（简称“国商物业”）
3	深圳市融发商业管理有限公司（简称“融发商业”）
4	深圳市皇庭广场百货有限公司（简称“皇庭广场百货”）
5	深圳市国际商场连锁商业公司（简称“连锁商业”）
6	深圳市皇庭文化发展有限公司（简称“皇庭文化”）
7	皇庭金融有限公司（简称“皇庭金融”）
8	POWERLAND HOLDINGS LIMITED（简称“PHL”）
9	深圳市皇庭不动产管理有限公司（简称“皇庭不动产”）
10	深圳市深国商文化产业博览会有限公司（简称“深国商文化产业”）
11	深圳市皇庭在线信息科技有限公司（简称“皇庭在线”）
12	深圳市深国商管理咨询有限公司（简称“深国商管理咨询”）
13	深圳市深国商投资发展有限公司（简称“深国商投资发展”）

序号	子公司名称
14	深圳市皇庭基金管理有限公司（简称“皇庭基金”）
15	深圳市皇金贷金融服务有限公司（简称“皇金贷金融”）

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

（三） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2016 年 4 月 14 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二） 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

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

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三） 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入

丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

（1）可供出售金融资产的减值准备

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十一）应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：

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

其他应收款确定该组合的依据为其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项

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

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	5.00	5.00
1—2 年(含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年(含 3 年)	15.00	15.00
3—4 年(含 4 年)	30.00	30.00
4—5 年(含 5 年)	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

②不计提坏账准备的应收款项组合

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由:

存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法:

计提依据是根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、消耗性林木资产、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

开发产品和开发成本年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

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

本年年末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品和包装物采用一次转销法；
- (2) 出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。
- (3) 房地产开发企业工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：
 - a、开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。
 - b、公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

(十三) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

- (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单

位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，会计政策的选择依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本公司目前投资性房地产项目主要位于大中城市城区，主要为成熟商业区的商业物业，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

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

（2）本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因

素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	10.00	3.00
运输设备	5	10.00	18.00

电子及其他设备	5	10.00	18.00
---------	---	-------	-------

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

（十七） 在建工程

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

工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合

资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

(十九) 生物资产

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

本公司的林木主要为桉树，根据林木自身生长特点和对郁闭度指标的要求，桉树的郁闭度确定为 0.8，每年实地勘测确定一次，因择伐、间伐或抚育更新等生产性采伐而进行补植所发生的支出，予以资本化。

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

益。

(二十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截止资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

(二十一) 长期资产减值

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十二) 商誉

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

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(二十三) 长期待摊费用

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

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

办公楼装修按照 5 年摊销，其他根据受益期确定。

(二十四) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

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

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

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

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

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

详见本附注“五、（十九）应付职工薪酬”。

3、 辞退福利的会计处理方法

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

（二十五）预计负债

1、 预计负债的确认标准

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

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

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货

币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

详见本附注“五、（二十六）预计负债”。

（二十六）收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

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

(二十七) 政府补助

1、 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

2、 确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;

与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,取得时

确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十九) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

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

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

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

(三十) 终止经营

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

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

(三十一) 持有待售资产

1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

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

2、 持有待售资产的会计处理方法

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

(三十二) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而

不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

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

(三十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、 会计估计变更

(1) 公司对会计估计变更适用时点的确定原则

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

(2) 本年主要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(三十四) 关于同一控制下企业合并追溯调整年初及上年同期数的说明

根据企业会计准则及其相关规定，对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该子公司在最终控制方开始实施时即以目前的状态存在。编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表所有相关项目的对比数，相应地，合并资产负债表的留存收益项目反映母公司及该子公司如果一直作为一个整体运行至合并日应实现的盈余公积和未分配利润的情况；编制合并利润表、合并现金流量表时，调整合并利润表、合并现金流量表所有相关项目的对比数，相应的合并利润表、合并现金流量表的项目反映母公司及该子公司如果一直作为一个整体运行于各对比期间的收入、费用、利润、现金流量情况。

2014 年 8 月 8 日，皇庭投资与本公司签订重大资产购买协议，将其持有的皇庭文化

的 100%的股权转让给本公司，本公司通过向皇庭投资发行股份购买其持有的皇庭文化 100%的股权。

2015 年 7 月 15 日，皇庭文化完成工商变更手续，本次重组的资产已完成转让手续。交易完成后，本公司将持有皇庭文化 100%的股权，并将通过皇庭文化间接持有 PHL 及皇庭金融 100%的股权。

皇庭投资与本公司于 2015 年 7 月 15 日（合并日）之前均同受郑康豪先生控制，且这种控制不是暂时的，故皇庭投资受让皇庭文化 100%股权属于同一控制下企业合并，需要追溯调整 2014 年财务报表。

主要追溯调整情况如下：

项目	追溯调整后	追溯调整前	调整数
货币资金	27,435,775.49	27,435,098.19	677.30
资产合计	7,871,960,219.16	7,871,959,541.86	677.30
其他应付款	1,178,788,481.12	1,084,648,833.68	94,139,647.44
负债合计	5,040,588,187.93	4,946,448,540.49	94,139,647.44
实收资本	265,081,420.00	265,081,420.00	
资本公积	530,307,897.00	24,307,897.00	506,000,000.00
盈余公积	125,929,834.48	125,929,834.48	
其他综合收益	-2,478,160.13		-2,478,160.13
未分配利润	1,912,531,039.88	1,486,429,167.13	426,101,872.75
（归属于母公司）所有者权益合计	2,831,372,031.23	1,901,748,318.61	929,623,712.62
少数股东权益		1,023,762,682.76	-1,023,762,682.76
所有者权益合计	2,831,372,031.23	2,925,511,001.37	-94,138,970.14
管理费用	73,535,444.45	73,413,990.57	121,453.88
财务费用	297,249,852.75	297,247,156.54	2,696.21
营业外支出	18,555,202.45	18,555,132.45	70.00
净利润	-542,923,077.15	-542,798,857.06	-124,220.09
归属于母公司所有者的净利润	-542,923,077.15	-335,060,535.45	-207,862,541.70
少数股东损益		-207,738,321.61	207,738,321.61
其他综合收益的税后金额	-2,908,373.73		-2,908,373.73

四、 税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、3%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%、3%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%

五、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	162,801.63	261,682.14
银行存款	104,954,698.16	12,654,548.86
其他货币资金	4,609,660.78	14,519,544.49
合计	109,727,160.57	27,435,775.49

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	4,376,372.19	4,361,427.28
质押的定期存单		10,000,000.00
合计	4,376,372.19	14,361,427.28

(二) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	52,639,712.00	100.00	4,240,527.32	8.06	48,399,184.68	33,139,825.57	100.00	2,498,122.11	7.54	30,641,703.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款										
合计	52,639,712.00	100.00	4,240,527.32	8.06	48,399,184.68	33,139,825.57	100.00	2,498,122.11	7.54	30,641,703.46

应收账款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	36,406,093.51	1,820,304.68	5.00
1—2 年（含 2 年）	15,348,217.62	1,534,821.77	10.00
2—3 年（含 3 年）			
3—4 年（含 4 年）			
4—5 年（含 5 年）			
5 年以上	885,400.87	885,400.87	100.00
合计	52,639,712.00	4,240,527.32	8.06

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

3、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	年末余额		
	应收账款	占应收账款 合计数的比例（%）	坏账准备
第一名	4,967,081.09	9.44	285,978.91
第二名	1,864,900.08	3.54	100,272.93
第三名	1,798,803.16	3.42	99,689.44
第四名	1,344,877.70	2.55	100,313.90
第五名	1,280,405.78	2.43	64,020.29
合计	11,256,067.81	21.38	650,275.47

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	400,707.06	100.00	2,500,000.00	98.44
1—2 年（含 2 年）				
2—3 年（含 3 年）				
3 年以上			39,509.00	1.56
合计	400,707.06	100.00	2,539,509.00	100.00

- 2、 按预付对象集中度归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 400,707.06 元，占预付款项年末余额合计数的比例 100.00%。

(四) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,201,728.50	16.73	7,201,728.50	100.00		7,201,728.50	26.84	7,201,728.50	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	35,841,910.71	83.27	677,135.94	1.89	35,164,774.77	19,632,355.26	73.16	630,264.05	3.21	19,002,091.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款										
合计	43,043,639.21	100.00	7,878,864.44	18.30	35,164,774.77	26,834,083.76	100.00	7,831,992.55	29.19	19,002,091.21

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	4,507,442.63	225,372.14	5.00
1—2 年（含 2 年）	331,100.00	33,110.00	10.00
2—3 年（含 3 年）			15.00
3—4 年（含 4 年）	118,708.25	35,612.48	30.00
4—5 年（含 5 年）			50.00
5 年以上	383,041.32	383,041.32	100.00
合计	5,340,292.20	677,135.94	12.68

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
员工备用金	792,880.37		
押金	996,019.46		
各类保证金	2,500,000.00		
应收政府款	26,212,718.68		
合计	30,501,618.51		

2、 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,224,000.00

3、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金	996,019.46	1,289,214.00
诉讼应收款	3,772,736.17	
员工备用金	792,880.37	350,812.00
公交站代建项目	26,212,718.68	10,419,189.42
保证金	2,500,000.00	2,500,000.00
往来及其他	8,769,284.53	12,274,868.34
合计	43,043,639.21	26,834,083.76

4、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳市交通运输委员会	公交站代建工程款	15,793,529.26	1 年以内（含 1 年）	36.69	
		220,366.42	1-2 年（含 2 年）	0.51	
		5,383,108.76	2-3 年（含 3 年）	12.51	
		4,815,714.24	3-4 年（含 4 年）	11.19	
深港工贸进出口公司	代偿贷款本息	7,201,728.50	5 年以上	16.73	7,201,728.50
深圳市雅豪园投资有限公司	诉讼应收款	3,394,044.89	1 年以内（含 1 年）	7.89	169,702.24
宁波和亿品牌管理有限公司	保证金	2,000,000.00	2-3 年（含 3 年）	4.65	
深圳市皇庭商业管理有限公司 （以下简称“皇庭商业管理”）	押金	1,100.00	1-2 年（含 2 年）		
		777,583.00	3-4 年（含 4 年）	1.80	
		11,522.00	4-5 年（含 5 年）	0.03	
合计		39,598,697.07		92.00	7,371,430.74

(五) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料及易耗品	319,903.30		319,903.30	227,392.55		227,392.55
消耗性林木资产				51,589,135.07	16,635,164.75	34,953,970.32
开发成本				6,448,481.22	6,448,481.22	
开发产品	2,186,585.24	1,742,560.00	444,025.24	2,186,585.24	1,742,560.00	444,025.24
合计	2,506,488.54	1,742,560.00	763,928.54	60,451,594.08	24,826,205.97	35,625,388.11

(1) 开发成本

项目名称	年末余额	年初余额
融富花园二期*		6,448,481.22
合计		6,448,481.22

*融富花园二期本期诉讼终结，收到赔偿款 2,222,735.00 元，将前期计提的存货跌价准备按收到的赔偿款冲回，剩余部分转销。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
港逸豪庭C-15F	2000年12月	444,025.24			444,025.24	
港逸豪庭立体车库		1,742,560.00			1,742,560.00	
合计		2,186,585.24			2,186,585.24	

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		本年计提额	其他	转回	转销	
消耗性林木资产*1	16,635,164.75				16,635,164.75	
开发成本*2	6,448,481.22			2,222,735.00	4,225,746.22	
开发产品	1,742,560.00					1,742,560.00
合计	24,826,205.97			2,222,735.00	20,860,910.97	1,742,560.00

*1、消耗性林木资产：截止 2015 年 12 月 31 日，深圳市国商林业发展有限公司（以下简称“国商林业”）及子公司已出售，前期计提的存货跌价准备本年全部转销；

*2、开发成本：融富花园二期本期诉讼终结，收到赔偿款 2,222,735.00 元，将前期计提的存货跌价准备按收到的赔偿款冲回，剩余部分转销。

3、 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
消耗性林木资产	可变现净值低于账面价值		
开发成本	可变现净值低于账面价值	根据诉讼结果转回部分赔偿款	
开发产品	可变现净值低于账面价值		

(六) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	2,329,879.78	370,660.42
合计	2,329,879.78	370,660.42

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

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

2、 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本年现金 红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
深圳市皇家贵族实业有限公司	250,000.00			250,000.00	250,000.00			250,000.00	5.00	
合计	250,000.00			250,000.00	250,000.00			250,000.00	5.00	

2007 年 1 月 31 日，融发投资、深圳市国际商场有限公司（以下简称“国际商场”）与深圳市宝天投资发展有限公司（以下简称“宝天投资”）签订《股权转让合同》，合同约定：融发投资、国际商场分别将其拥有深圳市皇家贵族实业有限公司（原名“深圳市港逸东方会实业有限公司”以下简称“港逸东方会”）85%、10%的股权转让给宝天投资。股权转让后，宝天投资、融发投资分别拥有港逸东方会 95%、5%的股权。宝天投资在受让 95%的股权后，经营港逸东方会 6 年后必须将股权以人民币 100 万元的价格转让给融发投资或者融发投资指定的一方。随后，融发投资与宝天投资签订《股权转让合同之补充协议》，协议约定：融发投资同意放弃其所拥有的港逸东方会 5%股权所带来或未来会带来的收益，即股权转让完成后 6 年内融发投资不参与分配港逸东方会经营所获得收益和

不承担其发生的亏损。本次股权转让的实质是宝天投资在未来 6 年内租用港逸东方会的经营资质和经营场所，融发投资在未来 6 年内不能控制港逸东方会的经营和财务，故对港逸东方会采用成本法核算。但根据协议约定，融发投资承接了港逸东方会交场地时间之前的资产和债务。股权转让后，港逸东方会更名为皇家贵族实业。2013 年，合同约定 6 年经营期已到，宝天投资未履行转让上述股权的义务，融发投资决定放弃回购转让予宝天投资的股权，并全额计提减值准备。

(八) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下：

项目	年末余额	年初余额
股权投资	10,570,000.00	10,570,000.00
减：减值准备	10,570,000.00	10,570,000.00
合计		

2、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
深圳春华医药联合企业有限公司（以下简称“春华医药”）*	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00	75.00		2,250,000.00		
深圳市国商医药有限公司（以下简称“国商医药”）*	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	98.00	100.00		3,000,000.00		
深圳市国际企业贸易有限公司（以下简称“国际贸易”）*	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75	100.00		5,320,000.00		
成本法小计		10,570,000.00	10,570,000.00			10,570,000.00				10,570,000.00		
合计		10,570,000.00	10,570,000.00			10,570,000.00				10,570,000.00		

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

(九) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 年初余额	7,652,624,300.00	7,652,624,300.00
2. 本年变动	3,476,240.00	3,476,240.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	3,476,240.00	3,476,240.00
3. 年末余额	7,656,100,540.00	7,656,100,540.00

2、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	年初公允价值	本年公允价值变动	年末入账公允价值	年末评估的公允价值	增值率(%)
皇庭国商购物广场	7,647,651,900.00		7,647,651,900.00	7,664,482,300.00	0.22
中泰松园南九巷 804#	1,803,360.00	1,560,600.00	3,363,960.00	3,363,960.00	86.54
广州解放北路大北新街招待所 22 号	1,619,440.00	574,640.00	2,194,080.00	2,194,080.00	35.48
中泰松园南九巷 102#	1,549,600.00	1,341,000.00	2,890,600.00	2,890,600.00	86.54
	7,652,624,300.00	3,476,240.00	7,656,100,540.00	7,672,930,940.00	

根据银信资产评估有限公司出具银信评报字[2016]沪第 0240 号评估报告显示皇庭国商购物广场基于 2015 年 12 月 31 日的评估公允价值为 766,448.23 万元，年末公允价值与年初公允价值相比，变动幅度小于 5%时，公司不进行会计处理。

根据深圳市东昊房地产评估有限公司出具深东昊（评）字[2015]第 012150 号显示中泰松园南九巷 804#等其余 3 项投资性房地产评估的公允价值分别为 336.40 万元、219.41 万元及

289.06 万元，其变动幅度大于 5%，公司对账面金额进行了调整。2015 年该 3 项投资性房地产年末公允价值调账并列入本年损益的金额为 3,476,240.00 元。

未办妥产权证书的投资性房地产情况

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

(十) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	89,078,451.24	7,809,321.52	7,067,604.83	103,955,377.59
(2) 本年增加金额		403,180.00	930,451.00	1,333,631.00
---外购		403,180.00	930,451.00	1,333,631.00
---在建工程转入				
---企业合并增加				
(3) 本年减少金额	318,090.21	1,650,536.00	476,277.68	2,444,903.89
---处置或报废	318,090.21	1,650,536.00	476,277.68	2,444,903.89
---其他减少				
(4) 年末余额	88,760,361.03	6,561,965.52	7,521,778.15	102,844,104.70
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 年初余额	34,639,397.82	5,804,816.99	2,889,220.23	43,333,435.04
(2) 本年增加金额	2,623,686.66	576,772.69	1,006,410.61	4,206,869.96
---计提	2,623,686.66	576,772.69	1,006,410.61	4,206,869.96
---其他增加				
(3) 本年减少金额	74,750.68	1,546,139.79	393,513.74	2,014,404.21
---处置或报废	74,750.68	1,546,139.79	393,513.74	2,014,404.21
---其他减少				
(4) 年末余额	37,188,333.80	4,835,449.89	3,502,117.10	45,525,900.79

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目	房屋建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
3. 减值准备				
(1) 年初余额				
(2) 本年增加金额				
---计提				
---其他增加				
(3) 本年减少金额				
---处置或报废				
---其他减少				
(4) 年末余额				
4. 账面价值				
(1) 年末账面价值	51,572,027.23	1,726,515.63	4,019,661.05	57,318,203.91
(2) 年初账面价值	54,439,053.42	2,004,504.53	4,178,384.60	60,621,942.55

2、 年末不存在无产权证书的固定资产情况。

(十一) 在建工程

在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
停车场收费系统改造	456,000.00		456,000.00			
皇庭广场商铺改造				2,597,498.82		2,597,498.82
合计	456,000.00		456,000.00	2,597,498.82		2,597,498.82

(十二) 无形资产

无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	2,414,453.20	2,414,453.20
(2) 本年增加金额	540,133.80	540,133.80

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目	软件	合计
---购置	540,133.80	540,133.80
---内部研发		
---企业合并增加		
(3) 本年减少金额		
---处置		
---其他减少		
(4) 年末余额	2,954,587.00	2,954,587.00
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	928,682.26	928,682.26
(2) 本年增加金额	489,032.80	489,032.80
---计提	489,032.80	489,032.80
---其他增加		
(3) 本年减少金额		
---处置或报废		
---其他减少		
(4) 年末余额	1,417,715.06	1,417,715.06
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本年增加金额		
---计提		
---其他增加		
(3) 本年减少金额		
---处置或报废		
---其他减少		
(4) 年末余额		
4. 账面价值		
(1) 年末账面价值	1,536,871.94	1,536,871.94
(2) 年初账面价值	1,485,770.94	1,485,770.94

(十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
物业装修费	34,221,134.72	11,353,290.40	7,993,655.74		37,580,769.38
贷款顾问费	4,794,444.44	6,000,000.00	645,423.51		10,149,020.93
其他		819,799.70	13,663.33		806,136.37
合计	39,015,579.16	18,173,090.10	8,652,742.58		48,535,926.68

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	471,463.91	117,865.98		
可抵扣亏损	12,733,020.71	3,183,255.18		
合计	13,204,484.62	3,301,121.16		

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与税法差异	5,596,714,557.92	1,399,178,639.47	5,527,494,610.53	1,381,873,652.63
合计	5,596,714,557.92	1,399,178,639.47	5,527,494,610.53	1,381,873,652.63

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	23,960,487.85	109,913,609.36
(2) 可抵扣亏损	838,227,649.98	1,102,408,947.47
合计	862,188,137.83	1,212,322,556.83

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

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

项目	年末余额	备注
2016 年	136,720,874.96	
2017 年	53,948,223.60	
2018 年	127,844,433.40	
2019 年	416,148,489.23	
2020 年	103,565,628.79	
合计	838,227,649.98	

(十五) 其他非流动资产

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

本公司拟收购深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心投资基金”）部分股权，根据双方签定的股份转让协议书，本公司预付股权转让款 3,168 万元。

(十六) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款		9,380,000.00
合计		9,380,000.00

(十七) 应付账款

1、 应付账款明细如下：

项目	年末余额	年初余额
工程款及代建公交站款	98,645,064.72	126,756,553.81
广告款	6,026,708.13	19,129,273.66
物业服务款及其他	7,280,222.58	22,897,512.40
合计	111,951,995.43	168,783,339.87

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	年末余额	备注
深圳泛华工程集团有限公司	28,380,000.00	代建公交站工程款尚未支付完毕
深圳泛华工程集团有限公司	16,853,847.00	质保金
深圳市兴派建筑工程有限公司	12,869,201.08	工程款尚未支付完毕
深圳市联丰装饰设计工程有限公司	10,158,196.89	工程款尚未支付完毕
深圳市夺天工园林建设有限公司	10,960,646.44	工程款尚未支付完毕
合计	79,221,891.41	

(十八) 预收款项

预收款项情况

项目	年末余额	年初余额
租金	11,809,601.60	3,871,419.86
物业费	1,135,732.81	991,721.04
货款		2,180,000.00
推广费及其他	408,366.72	357,370.10
合计	13,353,701.13	7,400,511.00

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	12,392,974.64	55,139,861.58	55,783,321.60	11,749,514.62
离职后福利-设定提存计划		3,960,863.36	3,960,863.36	
辞退福利	90,440.89	540,927.83	631,368.72	
合计	12,483,415.53	59,641,652.77	60,375,553.68	11,749,514.62

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	10,468,578.13	49,478,990.59	49,537,766.82	10,409,801.90
(2) 职工福利费	128,652.41	2,493,745.35	2,612,397.76	10,000.00
(3) 社会保险费		1,562,368.41	1,562,368.41	

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：医疗保险费		1,357,729.28	1,357,729.28	
工伤保险费		63,260.96	63,260.96	
生育保险费		141,378.17	141,378.17	
(4) 住房公积金	829.45	1,506,094.23	1,506,923.68	
(5) 工会经费和职工教育经费	1,794,914.65	98,663.00	563,864.93	1,329,712.72
合计	12,392,974.64	55,139,861.58	55,783,321.60	11,749,514.62

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费		3,748,130.13	3,748,130.13	
失业保险费		212,733.23	212,733.23	
合计		3,960,863.36	3,960,863.36	

(二十) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
营业税	13,099,957.49	10,752,141.17
城建税	492,604.89	448,494.49
企业所得税	2,314,098.19	2,305,926.49
房产税	127,950.01	127,950.01
个人所得税	1,725,783.39	1,640,511.92
教育费附加	436,301.15	406,273.95
土地使用税	322,232.73	322,232.91
印花税及其他	175,214.15	22,135.49
合计	18,694,142.00	16,025,666.43

(二十一) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
短期借款利息		18,916.33
长期借款利息	2,558,130.85	2,589,214.93

信托借款利息		3,360,000.00
合计	2,558,130.85	5,968,131.26

(二十二) 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
法人股股东	5,127,701.36	5,127,701.36
合计	5,127,701.36	5,127,701.36

(二十三) 其他应付款

1、 其他应付款情况

项目	年末余额	年初余额
往来款	94,635,702.35	95,651,258.76
代收代付款	13,362,786.09	15,740,836.19
押金、保证金	40,830,787.46	32,146,158.42
对外借款	941.67	933,282,301.04
皇庭广场员工商铺认购款	20,564,565.38	21,949,215.38
商铺结算款	34,248,739.97	14,504,641.26
股利	7,002,584.65	7,002,584.65
其他	19,409,933.85	58,511,485.42
合计	230,056,041.42	1,178,788,481.12

2、 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	年末余额	备注
深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）	34,005,000.00	关联方资金往来款
合计	34,005,000.00	

3、 年末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

4、 年末余额中欠关联方情况详见附注十、（五）。

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

一年内到期的长期借款	36,000,000.00	28,000,000.00
合计	36,000,000.00	28,000,000.00

2、 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押、保证借款*	36,000,000.00	28,000,000.00
合计	36,000,000.00	28,000,000.00

*年末余额 3,600 万元，系本公司长期借款当年应归还的本金，详见附注五、（二十五）长期借款。

(二十五) 长期借款

1、 长期借款分类		
借款类别	年末余额	年初余额
抵押、保证借款	1,116,000,000.00	2,152,000,000.00
合计	1,116,000,000.00	2,152,000,000.00

2、 长期借款明细								
贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
西部信托有限公司	2014-3-26	2015-9-17	人民币	10.80%				800,000,000.00
中国农业锦湖支行*1	2014-1-27	2019-1-26	人民币	基准利率上浮 18%		680,000,000.00		680,000,000.00
中国农业锦湖支行*1	2014-2-27	2029-2-26	人民币	基准利率上浮 18%		50,000,000.00		50,000,000.00
	2014-3-10	2029-3-9	人民币			20,000,000.00		20,000,000.00
	2014-4-9	2029-4-8	人民币			100,000,000.00		100,000,000.00
	2014-6-30	2020-12-27	人民币			186,000,000.00		200,000,000.00
	2014-7-9	2021-12-27	人民币			80,000,000.00		80,000,000.00
	2014-8-25	2029-8-24	人民币					22,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称华融资产）*2	2014-9-25	2015-9-16	人民币	10.80%				200,000,000.00
合计						1,116,000,000.00		2,152,000,000.00

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

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

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司已归本金人民币 4,800 万元，其中：一年内到期的借款余额人民币 3,600 万元，长期借款余额人民币 11.16 亿元。

*2 2014 年 9 月 23 日，华融资产与西部信托签署了编号为[2014-015-0005]号债权转让协议，西部信托把其对融发投资拥有的本金为人民币 2 亿元债权及其下相关权益全部转让给华融资产。2014 年 9 月 25 日，融发投资与华融资产签订编号为深圳 Y32140054-2 债务重组协议。根据该协议，融发投资对华融资产债务为本金人民币 2 亿元，重组债务的期限为 2014 年 9 月 25 日至 2016 年 9 月 25 日，融发投资以每年 360 天为基数，以年利率 10.8%于每季度末 20 日前向华融资产支付利息。

（二十六）预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
员工认购商铺补偿	51,335,980.78	54,797,605.78	员工认购商铺补偿*1
雅豪园诉讼案		19,959,682.95	雅豪园诉讼案*2
合计	51,335,980.78	74,757,288.73	

预计负债说明：

*1 融发投资与原员工就商铺补偿等事项诉讼案，累计计提预付负债 62,139,855.76 元。截止 2015 年 12 月 31 日，累计支付赔偿款本金 10,803,874.98 元（不含个税），剩余本金金额为 51,335,980.78。

*2 深圳市东方置地实业有限公司（即深圳龙岗融发投资有限公司变更后的名称，2011 年 2 月 14 日又更名为深圳市东方置地集团有限公司）（以下简称“东方置地”）。

东方置地于 2013 年 8 月 29 日以《补充合同》关于剥离资产的条款被深圳市中级人民法院认定无效、融发投资因该等无效条款而占有了榭丽花园 Z7 栋房产为由起诉融发投资，要求融发投资返还榭丽花园 Z7 栋房产（如不能返还则按折价补偿）。2014 年 12 月 19 日，深圳市龙岗区人民法院以东方置地起诉超过了诉讼时效期间为由，驳回东方置地的全部诉讼请求，东方置地已提起上诉要求撤销一审判决并改判支持其全部诉讼请求。2015 年 5 月 8 日，因东方置地未在法定期限内预交上诉费，深圳市中级人民法院按其自动撤回上诉处理。因此融发投资将该笔预计负债全额冲回。

(二十七) 股本

项目	年初余额	本年变动增（+）减（-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	265,081,420.00	308,811,014.00				308,811,014.00	573,892,434.00
合计	265,081,420.00	308,811,014.00				308,811,014.00	573,892,434.00

详见附注一、（一）。

(二十八) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1.资本溢价（股本溢价）*1	512,814,820.63	2,721,199,520.04	917,539,032.98	2,316,475,307.69
2.其他资本公积*2	17,493,076.37	15,051,996.48		32,545,072.85
合计	530,307,897.00	2,736,251,516.52	917,539,032.98	2,349,020,380.54

*1 本年资本溢价增加系非公开发行 308,811,014 股溢价所致。本年溢价减少系同一控制下企业合并调整，将被合并方之前实现的留存收益，自资本公积转入未分配利润 917,539,032.98 元。

*2 其他资本公积增加系本公司实际控制人控制的深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业”）豁免本公司及子公司融发投资、子公司商业公司因未及时支付租金管理费等产生的滞纳金 15,051,996.48 元。

(二十九) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	84,526,481.13			84,526,481.13
任意盈余公积	41,403,353.35			41,403,353.35
合计	125,929,834.48			125,929,834.48

(三十) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	1,912,531,039.88	1,821,489,702.58
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		633,964,414.45
调整后年初未分配利润	1,912,531,039.88	1,821,489,702.58
加：本年归属于母公司所有者的净利润	38,345,035.20	-542,923,077.15
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	1,950,876,075.08	1,912,531,039.88

年初未分配利润调整主要原因系同一控制下企业合并的皇庭文化 2014 年年初未分配利润转入本公司 2014 年年初分配利润。

(三十一) 营业收入和营业成本

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	262,632,728.53	73,830,851.61	96,353,712.70	61,759,976.37
其他业务	5,655,319.05		2,584,984.85	700,001.00
合计	268,288,047.58	73,830,851.61	98,938,697.55	62,459,977.37

(三十二) 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额
营业税	12,309,502.37	4,834,403.07
教育费附加	517,213.68	249,937.03

项目	本年金额	上年金额
城市维护建设税	724,099.44	349,503.25
其他	69,272.55	2,816.94
合计	13,620,088.04	5,436,660.29

(三十三) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
人力资源费	5,057,459.16	5,234,525.30
资产摊提费用	142,594.15	23,902.93
租赁及物管费		38,069.00
广告费	3,162,013.99	20,508,643.64
招商费	6,868,909.42	125,515,626.68
宣传费	302,952.00	7,856,306.38
促销活动费及其他	1,597,572.67	2,340,849.68
合计	17,131,501.39	161,517,923.61

(三十四) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
人力资源费	31,083,018.55	33,250,861.96
资产摊提费用	4,678,601.55	4,909,975.00
租赁及物管费	4,635,240.31	4,840,585.34
诉讼费	474,164.10	479,597.27
税金	1,802,193.60	12,512,737.88
林木管护费		1,093,299.43
办公费	1,343,499.42	2,137,974.97
清洁绿化费	35,492.00	85,691.40
其他	8,249,819.61	14,224,721.20
合计	52,302,029.14	73,535,444.45

(三十五) 财务费用

类别	本年金额	上年金额
利息支出	169,473,422.14	280,978,161.73

类别	本年金额	上年金额
减：利息收入	969,598.25	141,069.36
汇兑损益	54,497.72	2,126.33
其他	3,292,124.27	16,410,634.05
合计	171,850,445.88	297,249,852.75

(三十六) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	4,013,277.10	1,308,349.96
存货跌价损失	-2,222,735.00	5,940,311.29
合计	1,790,542.10	7,248,661.25

(三十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产	3,476,240.00	
其中：本年公允价值变动	3,476,240.00	
合计	3,476,240.00	

(三十八) 投资收益**1、 投资收益明细情况**

项目	本年金额	上年金额
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	81,544,384.86	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
理财产品收益		
其他		
合计	81,544,384.86	

本年投资收益详见附注六、（三）。

(三十九) 营业外收入

营业外收入分项目情况

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,910.50	166,080.42	1,910.50
其中：处置固定资产利得	1,910.50	166,080.42	1,910.50
处置无形资产利得			
无需偿付的债务*1	29,815,974.46		29,815,974.46
赔偿、罚款及违约金收入	2,603,885.24	100,153.53	2,603,885.24
其他	221,248.16	196,634.50	221,248.16
合计	32,643,018.36	462,868.45	32,643,018.36

*1 本期冲回预计负债 19,959,682.95 元，详见附注五、（二十六）。

（四十）营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	33,287.53	40,938.40	33,287.53
其中：固定资产处置损失	33,287.53	40,938.40	33,287.53
无形资产处置损失			
滞纳金及罚款支出	274,634.19	6,334.96	274,634.19
违约金*1	2,170,579.20	11,326,407.01	2,170,579.20
诉讼赔偿款		4,712,030.40	
其他	598,830.84	2,469,491.68	598,830.84
合计	3,077,331.76	18,555,202.45	3,077,331.76

*1 主要系支付办公场所租赁违约金。

（四十一）所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税调整	14,003,865.68	16,320,920.98
合计	14,003,865.68	16,320,920.98

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
----	-------

利润总额	52,348,900.88
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	13,087,225.22
子公司适用不同税率的影响	-1,320,018.73
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	23,769,037.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	266,081.78
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,352,212.25
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	-18,456,045.56
其他	9,797.66
所得税费用	14,003,865.68

(四十二) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
利息收入	954,653.34	141,069.36
保证金押金等	11,254,253.96	26,651,923.96
代收商铺结算款	19,660,256.79	16,872,706.60
其他	53,181,959.22	94,777,645.22
合计	85,051,123.31	138,443,345.14

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
管理费用	14,729,128.18	34,061,839.97
销售费用	11,931,448.08	113,187,244.16
违约金及诉讼费	2,462,570.71	8,503,876.09
往来款及其他	45,207,249.55	2,824,362.83
合计	74,330,396.52	158,577,323.05

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
----	------	------

按揭保证金		30,862.39
定期存单质押	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	30,862.39

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
融资顾问费及其他辅助费用		8,000,464.00
定期存单质押		10,000,000.00
非公开发行费用	4,567,947.39	2,500,000.00
合计	4,567,947.39	20,500,464.00

(四十三) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	38,345,035.20	-542,923,077.15
加：资产减值准备	1,790,542.10	7,248,661.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,206,869.96	4,201,905.99
无形资产摊销	489,032.80	312,078.47
长期待摊费用摊销	8,652,742.58	8,068,327.67
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）	31,377.03	8,529.56
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		-133,671.58
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-3,476,240.00	
财务费用（收益以“－”号填列）	171,388,037.85	280,868,650.25
投资损失（收益以“－”号填列）	-81,544,384.86	
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-3,301,121.16	
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	17,304,986.84	16,320,920.98
存货的减少（增加以“－”号填列）	7,187,329.46	1,772,885.96
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	101,629,809.78	-123,550,920.40
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-114,729,523.42	64,831,186.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	147,974,494.16	-282,974,522.35

项目	本年金额	上年金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	105,350,788.38	13,074,348.21
减：现金的年初余额	13,074,348.21	4,966,219.67
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	92,276,440.17	8,108,128.54

2、 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	105,350,788.38	13,074,348.21
其中：库存现金	162,801.63	261,682.14
可随时用于支付的银行存款	104,954,698.16	12,654,548.86
可随时用于支付的其他货币资金	233,288.59	158,117.21
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	105,350,788.38	13,074,348.21

(四十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
投资性房地产-房屋建筑物*1	7,649,845,980.00	贷款抵押及未办妥产权证
其他货币资金*2	4,376,372.19	按揭保证金
合计	7,654,222,352.19	

*1 截止 2015 年 12 月 31 日，本公司以皇庭广场作为抵押向金融机构借款，抵押物账面价值 7,647,651,900.00 元。其他受限的投资性房地产为本公司实际控制但尚未办妥房产证的房产。

*2 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融发投资为其开发的物业的按揭销售提

供担保，存入按揭保证金 4,376,372.19 元。

(四十五) 外币货币性项目

外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：港币	10,715.71	0.83778	8,977.41
美元	0.50	6.4936	3.25
马来西亚币	357.00	1.51398	540.49
其他应收款			
港币	3,375,248.91	0.83778	2,827,716.03
其他应付款			
港币	400,000.00	0.83778	335,112.00
合计			3,172,349.18

六、 合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

1、 本年发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
皇庭文化	100.00%	皇庭文化与皇庭国际同受郑康豪控制，且该控制非暂时性	2015 年 7 月 15 日	见下表		-20,590,451.00		-206,729,797.82

皇庭文化成立于 2013 年 10 月 18 日，营业执照注册号为 440301108145880，成立时注册资本为人民币 1,000 万元，其中皇庭集团出资人民币 950 万元，占注册资本的 95.00%；皇庭投资出资人民币 50 万元，占注册资本的 5.00%。2014 年 7 月 11 日，经股东会决议通过，皇庭集团将持有皇庭文化的 95.00%股权转让给皇庭投资；转让完成后，皇庭投资持有皇庭文化 100%的股权，同时皇庭文化注册资本变更为人民币 60,000 万元（实收资本 50,600 万元）。

合并日的确定依据：

2014 年 8 月 8 日，皇庭投资与本公司签订股权转让协议，将所持有皇庭文化 100%股权转让给本公司。2015 年 7 月 1 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市国际企业有限公司非公开发行股票的批复》证监许可[2015]1479 号文核准，本公司向皇庭投资非公开发行 109,409,222.00 股（发行价格 10.03 元）；发行完成后，本公司持有皇庭文化 100%股权。2015 年 7 月 15 日，皇庭文化完成工商变更手续。上述股权收购系同一控制下的企业合并，合并日确定为 2015 年 7 月 15 日。

2、 合并成本

	皇庭文化
合并成本	
—发行的权益性证券的面值	915,061,152.22
—或有对价	

3、 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	皇庭文化	
	合并日	上期期末
资产：	1,009,302,661.03	1,025,414,021.66
货币资金	317.40	677.30
长期股权投资	1,009,302,343.63	1,025,413,344.36
负债：	94,241,508.81	94,139,647.44
其他应付款	94,241,508.81	94,139,647.44
净资产	915,061,152.22	931,274,374.22
减：少数股东权益		
取得的净资产	915,061,152.22	931,274,374.22

(二) 其他原因的合并范围变动

与上年相比本年新增合并单位 7 家，原因如下：

(1) 本公司新设成立皇庭不动产、深国商文化产业、皇庭在线、深国商管理咨询 4 家公司

子公司名称	持股比例 (%)	注册资本	业务性质	设立时间
皇庭不动产	100	50,000,000.00	房地产服务	2015 年 9 月 14 日
深国商文化产业	100	5,000,000.00	策划服务	2015 年 2 月 5 日
皇庭在线	100	50,000,000.00	服务	2015 年 9 月 29 日
深国商管理咨询	100	5,000,000.00	咨询服务	2015 年 1 月 28 日

(2) 本公司之子公司深国商管理咨询新设深国商投资发展公司

子公司名称	持股比例 (%)	注册资本	业务性质	设立时间
深国商投资发展	100	5,000,000.00	咨询服务	2015 年 2 月 6 日

(3) 本公司之子公司深国商投资发展新设立皇庭基金和皇金贷金融公司

子公司名称	持股比例（%）	注册资本	业务性质	设立时间
皇庭基金	100	10,000,000.00	证券投资	2015 年 10 月 21 日
皇金贷金融	100	100,000,000.00	金融咨询服务	2015 年 8 月 10 日

截止 2015 年 12 月 31 日，上述子公司年末出资额为 0。

(三) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
国商林业	11,489,616.87	100.00	出售	2015 年 9 月 29 日	工商变更	81,544,384.86						

2015 年 9 月 28 日，本公司之子公司融发投资与深圳市万绿洋园林设计工程有限公司（简称“万绿洋园林”）签订了股权转让协议，将其持有的国商林业 100%股权以 11,489,616.87 元对价转让给万绿洋园林；转让完成后，万绿洋园林持有国商林业 100%股权。国商林业不再纳入合并范围。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
融发投资	深圳	深圳	物业出租及经营	60.00	40.00	购买
融发商业	深圳	深圳	商业营销		100.00	设立
皇庭广场百货	深圳	深圳	零售百货		100.00	设立
国商物业	深圳	深圳	物业管理	65.00	35.00	设立
连锁商业	深圳	深圳	零售百货	100.00		设立
皇庭文化	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

(二) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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

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

八、 与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要与应收款项有关。为控制该项风险，本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核，公司通过对已有客户信用评级的监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司的其他应收款主要系押金、代建公交站项目、保证金的应收款项等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

(二) 市场风险

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

(1) 利率风险

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

公司本年短期借款已还清，无利率风险。

(2) 汇率风险

本公司无外汇风险。

(3) 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，无相关市场价格风险。

(三) 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	年末余额					
	0-6 个月（含 6 个月）	6 个月-1 年（含 1 年）	1 年-2 年（含 2 年）	2 年-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
短期借款						
应付账款	111,951,995.43					111,951,995.43
其他应付款	152,212,423.46		70,073,611.54	2,466,139.72	5,303,866.70	230,056,041.42
应付利息	2,558,130.85					2,558,130.85
一年内到期的非流动负债	18,000,000.00	18,000,000.00				36,000,000.00
长期借款			40,000,000.00	52,000,000.00	1,024,000,000.00	1,116,000,000.00
合计	284,722,549.74	18,000,000.00	110,073,611.54	54,466,139.72	1,029,303,866.70	1,496,566,167.70

项目	年初余额					
	0-6 个月（含 6 个月）	6 个月-1 年（含 1 年）	1 年-2 年（含 2 年）	2 年-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
短期借款	9,380,000.00					9,380,000.00
应付账款	168,783,339.87					168,783,339.87
其他应付款	1,171,018,474.70		2,466,139.72	1,613,473.40	3,690,393.30	1,178,788,481.12
应付利息	5,968,131.26					5,968,131.26
一年内到期的非流动负债	14,000,000.00	14,000,000.00				28,000,000.00
长期借款			9,000,000.00	800,000,000.00	1,343,000,000.00	2,152,000,000.00
合计	1,369,149,945.83	14,000,000.00	11,466,139.72	801,613,473.40	1,346,690,393.30	3,542,919,952.25

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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

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

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

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

截止 2015 年 12 月 31 日，郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、皇庭投资、皇庭金融控股和皇庭国际集团有限公司（以下简称“皇庭国际集团”）合计持有本公司 49.80% 的股份，因此郑康豪先生现为本公司实际控制人。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
郑康豪	公司法人代表、董事长
百利亚太投资有限公司	持有本公司6.33%的股权
皇庭投资	持有本公司21.49%的股权
皇庭金融控股	持有本公司20.85%的股权
皇庭国际集团	持有本公司1.01%的股权
皇庭集团	受郑康豪实际控制的公司
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
深圳市皇庭荟贵宾楼餐饮有限公司（以下简称“皇庭荟”）	郑康豪妹妹控制的公司
深圳市皇庭唯尚会科技有限公司（以下简称“皇庭唯尚会”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市君庭百货管理有限公司（以下简称“君庭百货”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市卓越海外旅游有限公司（以下简称“卓越旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭金融控股有限公司（以下简称“皇庭金融控股”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“皇庭珠宝”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称“惠州大亚湾”）	受郑康豪实际控制的公司

(五) 关联交易情况

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

采购商品-接受劳务情况表

关联方名称	提供劳务	定价依据	本年金额	上年金额
皇庭荟	餐饮服务	根据市场价格协商确定		643,674.00
皇庭酒店	服务	根据市场价格协商确定	70,687.00	2,027,013.05
皇庭唯尚会	服务	根据市场价格协商确定	429,800.00	3,042,100.00
卓越旅游	服务	根据市场价格协商确定		431,200.00
合计			500,487.00	6,143,987.05

出售商品-提供劳务情况表

关联方名称	提供劳务	定价依据	本年金额	上年金额
皇庭酒店	租赁	根据市场价格协商确定	900,000.00	
皇庭房地产	租赁	根据市场价格协商确定	2,910,000.00	
皇庭房地产	招商服务费	根据市场价格协商确定	1,610,000.00	
君庭百货	租赁	根据市场价格协商确定	3,129,177.84	
惠州大亚湾	租赁	根据市场价格协商确定	720,000.00	
皇庭珠宝	招商服务费	根据市场价格协商确定	2,480,000.00	
合计			11,749,177.84	

2、 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁管理费及违约金
皇庭商业	本公司	租赁皇岗商务中心主楼6楼A	2014-10-1	2015-1-31	根据市场价格协商确定	736,914.11
皇庭商业	本公司	租赁皇岗商务中心主楼6楼A	2015-2-1	2016-1-31	根据市场价格协商确定	2,430,285.00
皇庭商业	融发投资	租赁皇岗商务中心主楼6楼B	2014-10-1	2015-1-31	根据市场价格协商确定	1,446,758.76
皇庭商业	融发投资	租赁皇岗商务中心主楼6楼B	2015-2-1	2015-4-30	根据市场价格协商确定	491,194.00
皇庭商业	融发投资	租赁皇岗商务中心主楼6楼B	2015-5-1	2018-4-30	根据市场价格协商确定	1,427,936.00
皇庭商业	融发商业	租赁皇岗商务中心主楼6楼C单元和D单元	2014-10-1	2015-1-31	根据市场价格协商确定	248,056.09
皇庭商业	融发商业	租赁皇岗商务中心主楼6楼C单元和D单元	2015-2-1	2018-1-31	根据市场价格协商确定	229,339.00
合计						7,010,482.96

3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
郑康豪*1	国商林业	8,000,000.00	2014-9-24	2015-5-23	是
皇庭集团、皇庭商业、郑康豪*2	融发投资	700,000,000.00	2014-1-27	2029-1-26	否
皇庭集团、郑康豪*3	融发投资	500,000,000.00	2014-2-27	2019-8-24	否
皇庭集团、郑康豪*4	融发投资	1,200,000,000.00	2014-3-26	2016-3-25	是
皇庭集团、郑康豪*5	融发投资	200,000,000.00	2014-9-25	2016-9-24	是
郑康豪*6	融发投资	8,000,000.00	2014-9-24	2015-5-23	是
郑康豪*7	融发投资	10,000,000.00	2014-12-9	2015-3-8	是
郑康豪*8	融发投资	25,000,000.00	2013-11-11	2014-12-10	是

*1、2014 年 12 月 23 日子公司国商林业与黄楚龙签订编号为 2012092402 补 3 的流动资金借款合同，借款金额为人民币 800 万元，借款期限为 2012 年 9 月 24 日至 2015 年 5 月 23 日，借款利率为 6.72%。由子公司融发投资与郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2015 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

*2、2014 年 1 月 27 日，融发投资与中国农业银行锦湖支行签订编号为 8101042014000002 号借款合同，借款金额为人民币 7 亿元，借款期限为 2014 年 1 月 27 日至 2029 年 1 月 26 日，借款利率为基准利率上浮 18%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号）提供抵押保证，由皇庭集团、皇庭房地产开发、皇庭商业管理、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2015 年 12 月 31 日，融发投资已归本金人民币 4,800 万元，其中：一年内到期的借款余额人民币 3,600 万元，长期借款余额人民币 6.16 亿元。

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

*4、2014 年 3 月 26 日，融发投资与西部信托有限公司签订编号为 2014-015-0001 号的借款合同，借款金额为人民币 12 亿元，其中 4 亿元借款期限为 0.5 年，8 亿元借款期限 2 年，借款利率为 10.80%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号）提供抵押保证，由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2015 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

*5、2014 年 9 月 23 日，华融资产与西部信托签署了编号为[2014-015-0005]号债权转让协议，西部信托把其对融发投资拥有的本金为人民币 2 亿元债权及其下相关权益全部转让给华融资产。2014 年 9 月 25 日，融发投资与华融资产签订编号为深圳 Y32140054-2 债务重组协议。根据该协议，融发投资对华融资产债务为本金人民币 2 亿元，年利率为 10.8%。由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2015 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

*6、2014 年 12 月 23 日，子公司融发公司与黄楚龙签订了编号为 2012092402 补 3 的流动资金借款合同，借款金额为人民币 800 万元，借款期限为 2012 年 9 月 24 日至 2015 年 5 月 23 日，借款利率为 6.72%。由郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2015 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

*7、2014 年 12 月 9 日，子公司融发公司与郑灿雄签订编号为 2012092401 补 2 的流动资金借款合同，借款金额为人民币 1,000 万元，借款期限为 2014 年 12 月 9 日至 2015 年 3 月 8 日，借款利率为 6.72%。由郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2015 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

*8、2014 年 8 月 1 日子公司融发公司与林炳洪签订流动资金借款合同（编号 SZXJT2013-1105-01），借款金额为人民币 2,500 万元，借款期限为 2014 年 1 月 9 日至 2014 年 12 月 10 日，借款利率为 6.72%。由郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2015 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

4、 关联方资金拆借

报告期内，本公司及子公司向皇庭集团拆借资金 146,710.30 万元、期初拆借金额为 16,720.00 万元、本期归还资金 154,001.00 万元，期末剩余拆借资金金额为 9,429.30 万元。根据本公司与皇庭集团达成的相关协议，2015 年度皇庭集团对上述资金提供免息拆借。

5、 其他关联交易

关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	7,204,780.86	7,779,879.22

6、 关联往来

应收关联方款项

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	皇庭商业	790,205.00		790,205.00	
	皇庭酒店			250,000.00	
	君庭百货			1,477,317.51	73,865.88
	皇庭唯尚会	338,436.40	16,921.82	436,733.70	
	合计	1,128,641.40	16,921.82	2,954,256.21	73,865.88

应付关联方款项

单位名称	年末余额	年初余额
------	------	------

其他应付款：		
皇庭集团	94,293,000.00	889,667,664.84
皇庭商业管理	106.00	22,003,669.78
郑康豪		88,381.17
皇庭酒店	81,757.57	5,771,515.92
皇庭荟		943,853.00
卓越旅游		86,240.00
君庭百货	23,682.49	
皇庭国际集团	127,130.85	
小计	94,525,676.91	918,561,324.71
应付账款：		
皇庭唯尚会		3,000,000.00
小计		3,000,000.00
合计	94,525,676.91	921,561,324.71

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

经营租赁

1、经营租赁（租出）

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
投资性房地产	7,656,100,540.00	7,652,624,300.00
合计	7,656,100,540.00	7,652,624,300.00

2、经营租赁(租入)

根据本公司与关联方签订的办公楼及会议室租赁合同，截止 2015 年 12 月 31 日，本公司经营租赁承担如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	2,738,336.00
1-2 年（含 2 年）	2,548,692.00
2-3 年（含 3 年）	672,027.00

合计	5,959,055.00
----	--------------

(二) 工程付款承担

根据本公司已签订的皇庭广场工程合同，截止 2015 年 12 月 31 日，本公司工程承担金额为 7,026.51 万元。

(三) 经营性出租合同

融发投资与 COSCIA(HK) LIMITED（以下简称“COSCIA”）签订租赁商铺协议，协议约定融发投资将皇庭广场部分商铺出租给 COSCIA,租赁期内，双方约定 COSCIA 每年保底销售额为 1.5 亿元人民币。

2015 年 12 月，融发投资与 COSCIA 就租赁商铺事项签订《补充协议书》，鉴于 COSCIA 商场尚处在商业培养期，双方约定 2014 年度、2015 年度不履行租赁合同“保底销售额”条款，租赁的其他事项仍按照原合同约定执行。

(四) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

(五) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融发投资为其开发的物业的按揭销售提供担保，截止 2015 年 12 月 31 日，提供的按揭销售担保余额为 333.80 万元，存入按揭保证金 4,376,372.19 元，详见附注五、（四十四）。

(六) 抵押、质押事项

除财务报表附注五（十六）、（二十五）所述以外，本公司无其他抵押、质押事项。其中，与关联方相关的重大承诺事项明细详见本附注十、（五）3。

(七) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列案件

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

对于上述员工商铺认购案件，本公司已按照 2010 年 12 月股东大会审议通过的《关

于妥善解决员工商铺内部认购事宜的议案》即按照每平方米 4.5 万元（包括本金，不含个税）计提相应的预计赔款额（预计负债）。

十二、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2015 年 4 月 14 日第七届董事会第三次临时会议决议，本公司以 2015 年 12 月 31 日股本 573,892,434 股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，上述利润分配预案尚须提交公司 2015 年度股东大会审议。

（二）对外投资事项

1、 设立皇庭并购基金

经本公司 2016 年 1 月 16 日第七届董事会 2016 第一次临时会议审议通过，本公司子公司皇庭基金拟与北京睿信投资管理有限公司（以下简称“睿信投资”）出资成立天津睿信皇庭并购基金股权投资中心（有限合伙）（暂定名，以工商局核定名称为准，以下简称“皇庭并购基金”）。皇庭并购基金总规模人民币 10 亿元，皇庭基金作为基金的出资人，认缴出资合计不低于基金总规模的 30%，即不低于人民币 3 亿元。截止报告日，本公司年末出资为 0。

2、 设立合资购物中心

经本公司 2016 年 1 月 16 日第七届董事会 2016 第一次临时会议审议通过，本公司子公司融发商业拟与北京王府井购物中心管理有限责任公司（以下简称“王府井管理公司”）出资成立合资公司深圳皇庭王府井购物中心管理有限公司（暂定名，以工商局核定名称为准，以下简称“皇庭王府井”）。皇庭王府井注册资本暂定为人民币 1000 万元，其中融发商业出资人民币 510 万元，占注册资本的 51%；王府井管理公司出资人民币 490 万元占注册资本的 49%。截止报告日，本公司年末出资为 0。

3、 设立合资文化投资公司

经本公司 2016 年 1 月 16 日第七届董事会 2016 第一次临时会议审议通过，本公司子公司深国商投资发展拟与北京盛立商业投资管理有限公司（以下简称“盛立商业公司”）出资成立合资公司深圳皇庭盛立商业文化投资有限公司（暂定名，以工商局核定名称为准，以下简称“皇庭盛立”）。皇庭盛立注册资本暂定为人民币 10000 万元，其中深国商投资发展出资人民币 6650 万元，占注册资本的 66.5%；盛立商业公司出资人民币 3350 万元占注册资本的 33.5%。截止报告日，本公司年末出资为 0。

2016 年 2 月 18 日，深圳市深国商投资发展有限公司更名为深圳市皇庭资产管理有限公司。

4、 收购股权

经本公司 2015 年 12 月 30 日第七届董事会 2015 第十二次临时会议审议通过，授权子公司皇庭基金投资权限，对于连续 12 个月累计投资额在 5 亿元以内的投资项目无需再提交董事会审议。

2016 年 1 月 18 日，雅尔德投资顾问（深圳）有限公司等 16 家公司或个人分别与皇庭基金签订了股份转让协议，将其合计持有的同心投资基金 17.0069% 股权以 28,320 万元的对价转让给皇庭基金； 2016 年 1 月 25 日，深圳中洲集团有限公司与皇庭基金签订股份转让协议书，将其持有的同心投资基金的 3.4014% 股权以 7,200 万的对价转让给皇庭基金；转让完成后，皇庭基金将持有同心投资基金的 20.4083% 的股权。

2016 年 2 月 24 日，本公司已完成上述股权的变更手续。截止报告日，本公司合计持有同心基金 20.4083% 股权。上述交易完成后，皇庭基金可在董事会授权权限内通过收购、增资等方式追加取得同心基金的股份。

(三) 办公地址变更

2016 年 1 月 16 日，本公司办公地址由广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼变更为广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼。

(四) 关联交易

经本公司 2016 年 1 月 16 日第七届董事会 2016 第一次临时会议审议通过，本公司与关联方皇庭商业签订房屋租赁合同，将承租皇庭商业管理旗下的皇岗商务中心 58 楼作为办公场地，具体租金及支付方式详见公告。

2016 年 1 月 16 日，经本公司第七届董事会 2016 第一次临时会议审议通过，本公司子公司国商物业与关联方皇庭商业管理及皇庭房地产签订物业服务合同，拟对深圳市皇岗商务中心（除皇庭 V 酒店外）、岗厦皇庭大厦提供物业服务。具体物业服务收费等详见公告。

(五) 已发生的重大融资

经本公司 2016 年 2 月 3 日 2016 年第二次临时股东大会通过，子公司融发投资拟向中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）申请总金额不超过人民币叁拾亿元的贷款，主要用于融发公司偿还前期公司债务、补充公司营运资金和业务拓展资金等。上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房

地字第 3000627642 号) 提供抵押保证, 由融发投资、国商物业以其应收账款、本公司持有融发投资的 60% 股权、PHL 持有融发投资的 40% 股权提供质押保证, 由本公司、皇庭投资、皇庭集团及郑康豪提供连带责任保证担保。由截止报告日, 融发投资已收到中信信托下放的款项累计人民币 20 亿元。

十三、 其他重要事项说明

(一) 分布信息

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: 物业租赁业务、物业管理业务及其他业务, 本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果, 以决定向其分配资源及评价其业绩。

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

本集团各个报告分部提供的主要服务分别如下:

- A. 物业租赁业务, 指从事物业出租及经营公司。
- B. 物业管理业务, 指从事物业管理的公司。
- C. 其他业务, 除上述业务外的公司, 具体见附注七、在其他主体中的权益的其他业务的公司。

2、 报告分部的财务信息

项目	物业租赁业务	物业管理业务	其他	分部间抵销	合计
一、营业收入	182,837,327.15	71,266,236.43	14,184,484.00		268,288,047.58
其中: 对外交易收入	182,837,327.15	71,266,236.43	14,184,484.00		268,288,047.58
分部间交易收入					
二、营业成本	11,527,095.92	53,039,666.77	9,264,088.92		73,830,851.61
三、营业利润	-50,273,123.98	9,723,145.10	243,819,734.52	180,486,541.36	22,783,214.28
四、资产总额	7,860,599,259.41	27,287,938.58	4,334,269,170.73	4,226,442,069.63	7,995,714,299.09
五、负债总额	5,249,148,292.78	25,582,471.99	151,525,432.08	2,430,250,349.79	2,996,005,847.06

3、 按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产总额

本公司来源于本国及其他国家或地区的对外交易收入总额，以及本公司位于本国及其他国家或地区的非流动资产总额（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）列示如下：

项目	本年发生额	上年发生额
来源于本国的对外交易收入	268,288,047.58	98,938,697.55
来源于其他国家或地区的对外交易收入		
小计	268,288,047.58	98,938,697.55

项目	年末余额	年初余额
位于本国的非流动资产	7,798,928,663.69	7,756,345,091.47
位于其他国家或地区的非流动资产		
小计	7,798,928,663.69	7,756,345,091.47

（二）员工持股计划

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

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	24,323,880.40		24,323,880.40	100.00		385,603,086.37	83.39	367,946,400.39	95.42	17,656,685.98
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,411,241,335.92		190,688,311.23	7.91	2,220,553,024.69	76,821,769.87	16.61	9,988,842.29	13.00	66,832,927.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,435,565,216.32	100.00	215,012,191.63	8.83	2,220,553,024.69	462,424,856.24	100.00	377,935,242.68	81.73	84,489,613.56

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	金额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,078,594,600.70	103,929,730.04	5.00
1—2 年（含 2 年）	79,346,317.19	7,934,631.72	10.00
2—3 年（含 3 年）	62,489,975.14	9,373,496.27	15.00
3—4 年（含 4 年）	127,119,157.81	38,135,747.34	30.00
4—5 年（含 5 年）	62,569,387.71	31,284,693.86	50.00
5 年以上	30,012.00	30,012.00	100.00
合计	2,410,149,450.55	190,688,311.23	7.91

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
员工备用金	296,880.37		
押金	795,005.00		
合计	1,091,885.37		

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金	795,005.00	795,005.00
员工备用金	296,880.37	150,812.00
往来及其他	2,434,473,330.95	461,479,039.24
合计	2,435,565,216.32	462,424,856.24

3、其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款总额 的比例(%)	坏账准备 年末余额
融发投资	往来款	2,064,073,038.70	1 年以内（含 年）	84.75	103,203,651.94
		76,379,094.13	1-2 年（含 2 年）	3.14	7,637,909.41
		62,489,975.14	2-3 年（含 3 年）	2.57	9,373,496.27
		127,119,157.81	3-4 年（含 4 年）	5.22	38,135,747.34

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
		62,569,387.71	4-5 年（含 5 年）	2.57	31,284,693.86
连锁商业	往来款	17,122,151.90	5 年以上	0.70	17,122,151.90
融发物业	往来款	13,891,032.00	1 年以内（含 1 年）	0.57	694,551.60
深港工贸进出口公司	往来款	7,201,728.50	5 年以上	0.30	7,201,728.50
国商物业福田分公司	往来款	3,124,122.73	1 年以内（含 1 年）	0.13	294,780.77
合计		2,433,969,688.62		99.93	214,948,711.59

(二) 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	976,377,870.32	20,420,000.00	955,957,870.32	61,316,718.10	20,420,000.00	40,896,718.10
对联营、合营企业投资						
合计	976,377,870.32	20,420,000.00	955,957,870.32	61,316,718.10	20,420,000.00	40,896,718.10

对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
国商物业	5,600,000.00			5,600,000.00		
融发投资	35,296,718.10			35,296,718.10		
连锁商业	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
皇庭文化		915,061,152.22		915,061,152.22		
春华医药	2,250,000.00			2,250,000.00		2,250,000.00
国商医药	2,850,000.00			2,850,000.00		2,850,000.00
国际贸易	5,320,000.00			5,320,000.00		5,320,000.00
合计	61,316,718.10	915,061,152.22		976,377,870.32		20,420,000.00

长期股权投资的说明：

本年对国商医药、春华医药和国商贸易计提减值准备详见附注五、（八）。

(三) 营业收入和营业成本

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	58,600.00		69,600.00	
合计	58,600.00		69,600.00	

十五、 补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	81,513,007.83	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-20,590,451.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	3,476,240.00	
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	29,597,063.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项目	本年金额	说明
所得税影响额	-521,436.00	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	93,474,424.46	

（三） 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.05	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.32	-0.13	-0.13

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

法定代表人：郑康豪

二〇一六年四月十四日