



星河商置
GALAXY COMMERCIAL

星河商置

股票代码：839819

深圳市星河商用置业股份有限公司

SHENZHEN GALAXY COMMERCIAL PROPERTY CO.,LTD

年度报告
-2016-

公司年度大事记

2016年
8月6日

2016年8月6日，星河商置管理运营的首个长三角项目——常州星河COCO City盛大开业，星河商置布局全国的步伐进一步加快。



2016年
9月5日

2016年9月5日，在福州举行的中购联2016年会暨颁奖盛典上，星河商置夺得“中购联中国购物中心2016年度行业优秀商业管理公司”大奖。



2016年
12月2日

2016年12月2日，星河商置（股票代码：839819）正式挂牌新三板。12月26日，星河商置新三板挂牌敲钟仪式，在北京西城区金融大街全国中小企业股份转让系统中心隆重举行，标志着星河商置正式迈入资本市场。



2016年

2016年星河商置新增签约深圳龙岗星河iCO和莆田星河COCO Park两个管理输出项目，标志着星河商置轻资产战略步伐进一步加快。



目 录

第一节 声明与提示	3
第二节 公司概况.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 管理层讨论与分析	9
第五节 重要事项.....	16
第六节 股本变动及股东情况.....	18
第七节 融资及分配情况	20
第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况	21
第九节 公司治理及内部控制.....	24
第十节 财务报告.....	28

释义

释义项目	指	释义
公司、股份公司或星河商置	指	深圳市星河商用置业股份有限公司
星河商业管理	指	深圳市星河商业管理有限公司
星河控股	指	星河控股集团有限公司
星河商置投资	指	深圳市星河商用置业投资有限公司
安林珊资管	指	深圳市安林珊资产管理有限公司
星河房地产	指	深圳市星河房地产开发有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》(2013年修订)
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
主办券商	指	海通证券股份有限公司, 本次挂牌的主办券商
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系, 以及可能导致公司利益转移的其他关系
元、万元	指	人民币元、人民币万元
本年度, 报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日
股东大会	指	深圳市星河商用置业股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市星河商用置业股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市星河商用置业股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证年度报告中财务报告的真实、完整。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。

事项	是与否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

重要风险提示表

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
公司实际控制人不当控制风险	公司实际控制人为黄楚龙, 间接持有公司 30, 000, 000 股股份, 控制公司股权比例达到 85%, 处于绝对控股地位, 实际控制人有可能利用其控制权对公司的经营决策、人事、财务等实施不当控制, 影响公司的正常经营, 为公司持续发展带来风险。公司已经制定了一整套公司规章制度来规范公司的内部控制和管理结构, 减少公司实际控制人不当控制风险。
市场竞争风险	商业管理服务行业属于新兴行业, 发展时间较短, 硬性进入门槛不高。商业管理市场化的全面启动, 既是商业管理服务公司不可多得的发展契机, 也是对商业管理服务公司在管理模式、技术、人员和经验等方面的综合考验。对服务价格的敏感认识, 对高效合理管理服务的诉求, 对商业项目盈利能力的追求等因素也给商业管理服务公司增加了压力; 公司在练好内功的同时, 大力对外拓展业务, 增强公司的盈利能力, 梳理品牌形象, 不遗余力的加强核心竞争力, 应对市场竞争风险。
人力成本上升风险	商业管理服务行业属于智力密集型行业, 需要专业人才准确把握市场趋势和客户需求变化, 针对性地进行服务。随着公司业务规模不断扩大, 员工人数增长的同时, 人力成本也随之上涨。如果商业项目未能如期达到运营目标, 人工成本上升将可能对公司的营业状况造成不利影响。 针对该风险, 公司会大力拓展外部项目, 扩大收入来源, 增强主营业务能力; 同时, 通过标准化、自动化的管理模式提高管理效率, 通过职业再培训提升员工的管理服务能力, 通过科学的筛选精简人员, 在提升服务质量的同时控制人工成本, 其次逐步拓展其他项目, 扩充收入来源。
经营业务地区集中度过高风险	公司服务的客户主要位于深圳市内, 地域特征明显, 一旦深圳地区出现政府政策变化、经济环境异常、竞争超出合理范围、居住吸引力下降等市场风险, 将影响商业项目的盈利状况, 对公司经营带来不利的影响。
业务采购风险	公司向服务供应商采购物业管理、清洁、绿化、电梯维修等服务, 公司可以监管供应商的服务, 但一定程度上仍依赖于其服务质量。如果供应商公司经营出现异常, 人员出现较大变动, 不能按照约定为公司管理的商业项目提供服务, 将对公司的整体服务质量、品牌声誉甚至经营业绩带来不良影响。公司选择供应商时按照既定的采购管理制度选择具有一定规模、资质的公司, 在专项合同中严格规定了服务质量, 并定期检查服务结果, 将业务采购风险降至最小。
本期重大风险是否发生重大变化:	否

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	深圳市星河商用置业股份有限公司
英文名称及缩写	SHENZHEN GALAXY COMMERCIAL PROPERTY CO., LTD
证券简称	星河商置
证券代码	839819
法定代表人	陶慕明
注册地址	深圳市福田区福华三路星河发展中心办公 1901-8
办公地址	深圳市龙岗区五和大道和雅宝大道交界处星河 world A 座 33 楼
主办券商	海通证券股份有限公司
主办券商办公地址	上海市广东路 689 号
会计师事务所	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	陈葆华、龚晨艳
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	牛林
电话	0755-23952280
传真	0755-23952121
电子邮箱	xingheshangzhi@chngalaxy.com
公司网址	-
联系地址及邮政编码	深圳市龙岗区五和大道和雅宝大道交界处星河 world A 座 33 楼 518000
公司指定信息披露平台的网址	http://www.neeq.com.cn/index
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2016 年 12 月 2 日
分层情况	基础层
行业（证监会规定的行业大类）	商务服务业(行业代码:L72)
主要产品与服务项目	提供商业管理服务, 为商业项目提供经营管理服务、管理输出服务、联营服务
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	35,300,000
做市商数量	-
控股股东	深圳市星河商用置业投资有限公司
实际控制人	黄楚龙

四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更
企业法人营业执照注册号	91440300083897377C	否
税务登记证号码	91440300083897377C	否
组织机构代码	91440300083897377C	否

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	300,766,141.35	261,989,821.82	14.80%
毛利率%	44.95%	38.06%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	36,485,990.83	25,237,467.09	44.57%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	36,146,514.83	24,932,052.02	44.98%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	73.27%	632.24%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	72.59%	624.58%	-
基本每股收益	1.48	-	-

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	202,466,589.12	152,834,557.08	32.47%
负债总计	125,849,883.43	136,224,042.08	-7.62%
归属于挂牌公司股东的净资产	76,616,705.69	16,610,515.00	361.25%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.17	-	-
资产负债率（母公司）	65.79%	92.34%	-
资产负债率（合并）	62.16%	89.13%	-
流动比率	1.59	1.11	-
利息保障倍数	-	-	-

三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	33,926,001.02	124,052,350.17	-72.65%
应收账款周转率	74.04	298.19	-
存货周转率	-	-	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	32.47%	720.58%	-
营业收入增长率%	14.80%	2,159.34%	-
净利润增长率%	44.57%	392.54%	-

五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例%
普通股总股本	35,300,000	0	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
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)	94,063.71
除上述之外的其他营业外收入和支出	358,570.96
非经常性损益合计	452,634.67
所得税影响数	-113,158.67
少数股东权益影响额(税后)	-
非经常性损益净额	339,476.00

七、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、经营分析

（一）商业模式

1、公司所处行业：根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所从事的行业属于商务服务业（行业代码：L72）；根据全国中小企业股份转让系统公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处的行业为租赁和商务服务业的细分类其他未列明商务服务业（行业代码：L7299）。

2、主营业务：公司的主营业务为商业运营管理服务，通过委托管理、管理输出、联营、整体租赁等方式为商业项目提供全方位的咨询与运营管理服务；基于核心团队对商业地产行业和商业服务行业的多年研究和从业经验，围绕商业项目的招商、设计、运营三个关键环节，提供从商业策划、设计顾问、工程顾问、招商服务、企划推广、商业运营等的全产业链服务，围绕商业地产融、投、建、管、退全价值链各环节提供专业的运营管理服务，提升业主物业价值并实现增值收益。

3、业务模式：公司现阶段主营业务模式主要为委托管理、管理输出、整体租赁、联营服务。

4、关键资源：

（1）成熟与完善的品牌体系：星河商置目前拥有完善的商业品牌体系，包括六大商业品牌、三大主题型主力店品牌。根据管理的各商业项目的具体情况进行精细化品牌定位及运营，目前星河商置管理运营的品牌项目已拥有超百万会员，在华南区域形成了卓越的市场影响力，并进一步发展辐射至海西区域、长三角区域、京津地区等地，最终将打造全国知名商业品牌。

（2）专业与稳定的管理团队：公司所处的行业属于典型的知识密集型行业，公司的健康快速发展仰赖一个高效专业稳定的团队，现公司核心团队成员从事商业服务行业超过10年，具备丰富的行业从业经验，成员大部分具有本科及以上学历，整体专业水平较高。公司亦通过优化薪酬吸引行业专业人才，并建立了科学的绩效激励管理体系，为公司业务发展提供高效有力的支撑。

（3）科学与优秀的管理体系：公司是一家专业的商业运营管理服务公司，建立了流程化、模块化、专业化的管理体系，并经过ISO9000认证，保障各项目优质高效的运营，为投资者创造最大价值。公司坚持高效率、高品质、高技术的管理要求，获得了客户的认可和赞同，多年来管理经验的累积让公司始终走在商业服务行业的前沿。

（4）丰富的内外部资源：内有星河四大产业集团之间的协同效应，全方位、全产业链的资源整合优势；外有合作商户品牌近千家，包括五百强、国内外知名品牌等数十家战略合作商家，为管理项目输入强大的外部资源。

年度内变化统计：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否
主要产品或服务是否发生变化	否
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	否
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

（二）报告期内经营情况回顾

总体回顾：

2016年，中国和全球经济复杂而艰难，这种形势下，星河商置依靠董事会的正确决策、管理层的出色

工作、全体员工的共同努力，依然取得优秀的成绩，为股东实现良好的回报。

报告期内，公司加大拓展力度，积极实施走出去战略，2016年度新增签约项目2个，新增管理面积26万平方米；所管理的项目陆续开业，8月常州星河COCO City盛大开业，10月河商置旗下首个社区品牌购物中心广州南沙星河COCO Garden开业；截止到报告期末，公司管理面积98万平方米，项目已遍及深圳、广州、惠州、常州、普宁、莆田为代表的珠三角、长三角、粤东、海西地区，公司的业务拓展取得了良好的成绩，为未来的发展奠定了坚实基础。

报告期末，公司资产总额20,246.66万元，较期初增加32.47%，净资产总额7,661.67万元，较期初增加361.25%。

报告期内，实现营业收入30,076.61万元，较上年同期增长14.8%，净利润3,648.6万元，较上年同期增加44.57%，加权平均净资产收益率达73.27%。

1、主营业务分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例%	占营业收入的比重%	金额	变动比例%	占营业收入的比重%
营业收入	300,766,141.35	14.80%	-	261,989,821.82	2,159.34%	-
营业成本	165,571,008.37	2.03%	55.05%	162,269,527.90	821.66%	61.94%
毛利率%	44.95%	18.10%	-	38.06%	173.43%	-
管理费用	83,115,152.79	41.23%	27.63%	58,849,311.55	1,014.59%	22.46%
销售费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-969,849.42	-407.84%	-0.32%	-190,975.65	7,898.81%	-0.07%
营业利润	49,129,508.58	47.79%	16.33%	33,242,322.78	388.50%	12.69%
营业外收入	846,466.74	15.42%	0.28%	733,348.11	-	0.28%
营业外支出	393,832.07	20.76%	0.13%	326,128.01	-	0.12%
净利润	36,485,990.83	44.57%	12.13%	25,237,467.09	392.54%	9.63%

项目重大变动原因：

- 1、管理费用较上年增加41.23%，主要系1) 2016年公司外拓力度加强，公司规模扩大，日常经营费用增加；2) 2016年度员工人数增加，整体人工成本上升；3) 新三板挂牌支付中介机构费用；
- 2、财务费用变动较大主要是公司在2016年协定存款利息收入增加；
- 3、营业利润较上年增长47.79%，净利润较上年同期增长44.57%，主要是因为公司本年度多个项目进入稳定运营期，主营业务规模持续扩大，收入规模增长，并且成本费用得到合理有效控制，毛利率增加，整体盈利情况较好。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	298,536,451.26	165,571,008.37	260,790,390.45	162,269,527.90
其他业务收入	2,229,690.09	-	1,199,431.37	-
合计	300,766,141.35	165,571,008.37	261,989,821.82	162,269,527.90

按产品或区域分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
商业经营管理收入	250,507,361.59	83.29%	221,319,815.56	84.47%
商业管理输出收入	16,644,989.58	5.53%	9,429,142.59	3.60%

联营收入	31,384,100.09	10.43%	30,041,432.30	11.47%
其他业务收入	2,229,690.09	0.75%	1,199,431.37	0.46%
合计	300,766,141.35	100.00%	261,989,821.82	100.00%

收入构成变动的原因：

公司的营业收入主要来源于主营业务收入，报告期内占比超过 99%，公司主营业务明确，盈利模式突出，业务构成无重大变化。

(3) 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	33,926,001.02	124,052,350.17
投资活动产生的现金流量净额	-1,842,875.44	-1,334,300.02
筹资活动产生的现金流量净额	23,520,199.86	-

现金流量分析：

- 1、经营活产生的现金流净额减少主要系 2015 年集中收取了商户的代收代付款；
- 2、投资活动产生的现金流量净额增加主要系 2016 年度公司业务规模拓展需要，增加购买车辆、电子设备等固定资产；
- 3、筹资活动产生的现金流入主要来源于公司收到股东投资款 3,809.67 万元，流出为公司 2016 年度进行了利润分配，支付 1,457.65 万元分红款。

(4) 主要客户情况

单位：元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	深圳市星河苏活公园实业有限公司	18,243,230.96	6.07%	是
2	星河实业(深圳)有限公司	10,913,417.17	3.63%	是
3	绫致时装销售(天津)有限公司	9,734,559.57	3.24%	否
4	深圳市松兴网络科技有限公司	9,118,580.67	3.03%	否
5	深圳永旺友谊商业有限公司	5,761,969.65	1.92%	否
	合计	53,771,758.02	17.89%	-

注：如存在关联关系，则必须披露客户的具体名称。

(5) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	深圳星河智善生活股份有限公司	32,486,648.27	12.91%	是
2	深圳市杨阳清洁服务有限公司	3,225,168.00	1.28%	否
3	深圳市玉禾田物业清洁管理有限公司	3,162,500.00	1.26%	否
4	深圳市昆仑清洁服务有限公司	2,411,049.04	0.96%	否
5	常州星河协通房地产开发有限公司	1,352,601.30	0.54%	是
	合计	42,637,966.611	16.95%	-

注：如存在关联关系，则必须披露供应商的具体名称。

(6) 研发支出与专利

研发支出：

单位：元

项目	本期金额	上期金额
研发投入金额	-	-
研发投入占营业收入的比例	-	-

专利情况：

项目	数量
公司拥有的专利数量	-
公司拥有的发明专利数量	-

研发情况：

公司属于商业运营管理服务行业，典型的服务行业，因此不存在需要进行研发的情况。

2、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期末			上年期末			占总资产比重的增减
	金额	变动比例%	占总资产的比重%	金额	变动比例%	占总资产的比重%	
货币资金	188,436,143.06	41.86%	93.07%	132,833,128.21	1,213.22%	86.91%	6.16%
应收账款	6,340,875.91	293.65%	3.13%	1,610,792.64	1,618.88%	1.05%	2.08%
存货	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	2,811,385.91	49.17%	1.39%	1,884,748.71	53.15%	1.23%	0.16%
在建工程	-	-	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-	-	-
资产总计	202,466,589.12	32.47%	-	152,834,557.08	720.58%	-	-

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金增加是因正常经营活动产生现金流增加以及股东投资款注入；
- 2、应收账款比上年度大幅增长主要是因为公司外拓项目增加，应收取的服务费增加，该应收账款的账龄均为一年内；
- 3、固定资产较上年增加主要为购置的经营设备、办公设备及车辆。

3、投资状况分析**(1) 主要控股子公司、参股公司情况**

截止到报告期末，公司全资设立三家子公司及参股设立一家公司，全资子公司分别是深圳市星河商业管理有限公司、广州市星通商用置业有限公司和常州市星河商业管理有限公司，参股公司是城邦星河(厦门)商业管理有限公司。

深圳市星河商业管理有限公司，2014年11月14日注册成立，注册资本为5,000,000元人民币，住所为深圳市福田区福田中心区福华三路星河发展中心办公1901-6，法定代表人陶慕明。工商注册号440301111663626，组织机构代码087006340，统一信用代码91440300087006340T。经营范围为商业运营管理（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；房屋租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询；国内贸易；从事广告业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；

广州市星通商用置业有限公司，2015年7月23日注册成立，注册资本为10,000,000元人民币，住所为广州市南沙区南沙街港前大道南162号1105房（仅限办公用途），法定代表人陶慕明。工商注册号

440110000076143，组织机构代码 347475814，统一信用代码 914401153474758141。经营范围为自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房地产中介服务；

常州市星河商业管理有限公司，2016年5月5日注册成立，注册资本为3,000,000元人民币，住所为常州市武进区湖塘镇武宜路9号星河城市花园五区9幢L3C-013C，法定代表人简登科。工商注册号未公开，组织机构代码 MA1MKC6Q1，统一信用代码 91320412MA1MKC6Q18。经营范围商业经营管理服务、房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

2016年11月16日，本公司之全资子公司深圳市星河商业管理有限公司与城邦世纪(厦门)资产管理有限公司共同出资设立城邦星河(厦门)商业管理有限公司（以下简称“城邦星河公司”），注册资本为人民币20,000,000.00元，其中深圳市星河商业管理有限公司出资人民币4,000,000.00元，占注册资本的20.00%。

（2）委托理财及衍生品投资情况

无

（三）外部环境的分析

宏观环境：根据戴德梁行统计，2016年中国购物中心数量已经超过4000个，全国在建及已完工商业总面积超过20亿m²，2015年全国新开工商业营业用房达到2.25亿m²，超千万平方米规模商业体量共计有26个城市。

行业发展：商业地产运营管理服务行业作为最近十年崛起的新兴行业，发展历程较短，其快速发展阶段发端于2010年前后，商业地产的发展是一个递进过程，从物业管理而运营管理，再有商业管理，引申出内容管理，最后集中到资本视角，就是资产管理。

竞争现状：商业地产进入存量时代，商业地产市场面临存量巨大、竞争加剧的局面，全国多个经济发展较好城市商业供应量巨大，行业集中度逐渐加强，专业商业地产管理需求增加。

已知趋势：商业运营管理行业经过近些年爆发式的发展后，将回归理性发展阶段，越到后面就越需要拼专业管理能力，真正需要用专业和努力去赢得资本的尊重；通过优秀的管理及运营能力，为资产方实现资产的保值增值，成为商业管理公司的核心竞争力，我们认为行业的白金时代已经来临，较早进入行业的商业管理公司会获得市场先机。

（四）竞争优势分析

星河商置的前身为自2004年即成立的星河专业商业地产运营管理团队，其操盘运营的福田星河COCO Park 2006年即全面开业，首创园林情景式购物中心，公司是国内最早进入专业商业运营管理行业的企业，经过10余年发展，积累了丰富的行业经验及较强的市场竞争力，享有较高的市场美誉度与品牌知名度，综合竞争力处于行业领先水平。

1、**资源优势：**内外部、全方位、全产业链的资源整合优势。

内部可发挥四大产业集团的协同整合效应，外部有合作商户品牌近千家，包括五百强、国内外知名品牌等数十家战略合作商家，为公司业务发展提供保障。

2、**人才优势：**丰富的人才储备，高素质、专业化、稳定的团队

本科以上学历员工占比66%，商业行业服务五年以上员工占比82%，整体专业水平高，具备丰富的行业从业经验。

核心高管团队成员，公司平均服务年限五年以上，具备良好的团队稳定性。经过多年的团队协作，已锻造出一支“能打仗、敢打仗、打硬仗”的高效化、专业化团队。

3、**品牌优势：**多样化的系列商业品牌及完善的品牌管理系统

星河商置拥有完善的商业品牌体系，包括六大商业品牌、三大主题型主力店品牌。根据管理的各商业项目的具体情况进行精细化品牌定位及运营，目前星河商置管理运营的品牌项目已拥有超百万会员，在华南区域形成了卓越的市场影响力，并进一步发展辐射至海西区域、长三角区域、京津地区等地，最终将打

造全国知名商业品牌。

4、管理优势：全流程的商业运营服务管理体系

星河商置建立了完善的流程化、模块化、专业化的管理体系，已获得 ISO9000 管理体系认证，并持续优化，保障各项目优质高效的运营，为投资者创造最大价值。

5、区域优势：全面拓展主力城市，核心布局华南一线城市，区域盈利能力强，发展势头强劲

星河商置围绕优势区域（华南区域），实施区域深耕，以点带面，扩大区域影响力；进一步发展辐射海西区域、长三角区域、京津地区；中远期发展中部区域，最后实现布局全国的目标。

公司的竞争劣势主要是业务服务区域较集中，目前公司所服务的商业项目主要集中在深圳地区，其他区域服务的客户相对较少；但公司目前已开始拓展其他区域，并取得较好效果，未来将以珠三角、长三角为核心，布局经济发展良好的二三线城市。

（五）持续经营评价

星河商置通过不断的产品创新，引领消费潮流；利用最新科技，提升消费者体验和租户服务；持续完善所在市场的商业生态系统，实现社区、居民、商户和其他相关各方的和谐共赢。可持续发展是星河商置的一贯追求。依托在行业中领先的经营优势，我们将继续扎根大众消费、深耕商业网络。我们相信，星河商置能够为中国的城市化进程、经济转型及扩大消费，发挥独特而重要的作用，并在此过程中为股东创造价值。

公司致力于通过长期的专业服务，达成投资方商业物业的保值增值，超过 85%管理面积的合同期限均在 10 年以上。

报告期内，公司业务发展方向明确，经营业绩持续稳定增长，资产负债结构进一步优化，整体盈利能力不断增强，未发生对公司持续经营产生重大影响的事项。

（六）扶贫与社会责任

2016 年 4 月 25 日至 4 月 30 日，深圳福田星河 COCO Park 联合商场内商户 EP 雅莹发起“衣·梦想”捐衣行动。活动期间，凡到店顾客每捐一件衣服可获 100 元 EP 雅莹爱心现金券一张。经过 5 天的捐赠，共收到顾客捐赠的小孩、成年人秋冬外套衣物、帽子围巾饰品、玩具书籍等共百余件，全部运往贵州山区捐赠给当地老人小孩。

2016 年 6 月 18 日，深圳晚报、深圳市关爱办在深圳龙岗星河 COCO Park 发起“爱心小书桌”善行集市公益义卖活动。深圳龙岗星河 COCO Park 免费提供三楼中庭场地，协助主办方搭建和布置相关活动物料，并召集场内商户提供玩具、零食、公仔、图书等进行现场爱心义卖。经过一天义卖，共筹得善款 8033.2 元，善款全部捐赠给深圳市关爱行动公益基金会深圳晚报爱基金“爱心小书桌”项目，用于 2016 年湖北咸宁大幕乡常收小学爱心小书桌公益捐赠项目。

2016 年 11 月，星河商置发起“荷小星”丢书大作战。11 月 26 日，星河商置代言物“荷小星”邀请芝麻观、苏听风等 100 名青春文学作家参与丢书大作战活动，在深圳各个地铁站、地铁车厢内丢书 400 本，重新唤起深圳市民对阅读的兴趣。此外，当天在深圳各地铁出口、市民中心、深圳图书馆、莲花山公园等场所免费派发 4000 份礼品，号召大家关注“深圳阅读月”。11 月 26 日晚，“荷小星”作为深圳书城特邀大使，联合众多文化界大咖，向深圳市民派发 300 本“深圳读书月年度十大好书”。

二、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

1、公司实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为黄楚龙，间接持有公司 30,000,000 股股份，控制公司股权比例达到 85%，处于绝对控股地位，实际控制人有可能利用其控制权对公司的经营决策、人事、财务等实施不当控制，影响公司的正

常经营,为公司持续发展带来风险。公司已经制定了一整套公司规章制度来规范公司的内部控制和管理结构,减少公司实际控制人不当控制风险。

2、市场竞争风险

商业管理服务行业属于新兴行业,发展时间较短,硬性进入门槛不高。商业管理市场化的全面启动,既是商业管理服务公司不可多得的发展契机,也是对商业管理服务公司在管理模式、技术、人员和经验等方面的综合考验。对服务价格的敏感认识,对高效合理管理服务的诉求,对商业项目盈利能力的追求等因素也给商业管理服务公司增加了压力;公司在练好内功的同时,大力对外拓展业务,增强公司的盈利能力,梳理品牌形象,不遗余力的加强核心竞争力,应对市场竞争风险。

3、人力成本上升风险

商业管理服务行业属于智力密集型行业,需要专业人才准确把握市场趋势和客户需求变化,针对性地进行服务。随着公司业务规模不断扩大,员工人数增长的同时,人力成本也随之上涨。如果商业项目未能如期达到运营目标,人工成本上升将可能对公司的营业状况造成不利影响。

针对该风险,公司会大力拓展外部项目,扩大收入来源,增强主营业务能力。同时,通过标准化、自动化的管理模式提高管理效率,通过职业再培训提升员工的管理服务能力,通过科学的筛选精简人员,在提升服务质量的同时控制人工成本,其次逐步拓展其他项目,扩充收入来源。

4、经营业务地区集中度过高风险

公司服务的客户主要位于深圳市内,地域特征明显,一旦深圳地区出现政府政策变化、经济环境异常、竞争超出合理范围、居住吸引力下降等市场风险,将影响商业项目的盈利状况,对公司经营带来不利的影响。

5、业务采购风险

公司向服务供应商采购物业管理、清洁、绿化、电梯维修等服务,公司可以监管供应商的服务,但一定程度上仍依赖于其服务质量。如果供应商公司经营出现异常,人员出现较大变动,不能按照约定为公司管理的商业项目提供服务,将对公司的整体服务质量、品牌声誉甚至经营业绩带来不良影响。公司选择供应商时按照既定的采购管理制度选择具有一定规模、资质的公司,在专项合同中严格规定了服务质量,并定期检查服务结果,将业务采购风险降至最小。

(二) 报告期内新增的风险因素

无。

三、董事会对审计报告的说明

(一) 非标准审计意见说明:

是否被出具“非标准审计意见审计报告”:	否
审计意见类型:	标准无保留意见
董事会就非标准审计意见的说明:	无

(二) 关键事项审计说明:

无

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	是	第五节二(一)
是否存在日常性关联交易事项	否	-
是否存在偶发性关联交易事项	是	第五节二(二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	否	-
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	第五节二(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在自愿披露的重要事项	否	-

二、重要事项详情

(一) 控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

单位：元

占用者	占用形式	占用性质	期初余额	累计发生额	期末余额	是否归还	是否为挂牌前已清理事项
深圳市星河房地产开发有限公司	资金	借款	8,903,049.05	132,090,649.50	0.00	是	是
深圳市星河智善互联网科技有限公司	资金	垫支	0.00	845,391.50	0.00	是	是
常州星河协通房地产开发有限公司	资金	垫支	0.00	63,000.00	0.00	是	是
总计	-	-	8,903,049.05	132,999,041.00	0.00	-	-

占用原因、归还及整改情况：

公司与深圳市星河房地产开发有限公司累计发生 1.32 亿元的资金拆借，主要是由于星河房地产的资金周转需要而向公司借款，该项资金拆借签订了借款合同，约定为无息借款，借款期限 6 个月。公司财务状况良好，现金流稳定，上述借款未对公司的持续经营能力产生重大不利影响。此外，公司与深圳市星河智善互联网科技有限公司及常州星河协通房地产开发有限公司累计发生 90.84 万元的资金拆借，为短期

资金垫付款。上述关联方款项挂牌前均已偿还。

（二）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

偶发性关联交易事项			
关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
深圳星河智善生活股份有限公司	委托物业管理	32,486,648.27	是
星河实业(深圳)有限公司	会务费、业务招待费	1,973,239.88	是
深圳市星河苏活公园实业有限公司	商业经营管理收入	18,243,230.96	是
星河实业(深圳)有限公司	商业经营管理收入	10,913,417.17	是
常州星河协通房地产开发有限公司	商业经营管理收入	2,264,150.93	是
广州协通房地产开发有限公司	商业经营管理收入	2,264,150.93	是
惠州阳光新都房地产开发有限公司	商业经营管理收入	2,264,150.93	是
深圳雅宝房地产开发有限公司	商业经营管理收入	2,264,150.93	是
安林珊置业(深圳)有限公司	商业经营管理收入	2,472,160.31	是
深圳市星运成商业经营有限公司	商业经营管理收入	5,603,709.48	是
深圳市河利通商业经营有限公司	商业经营管理收入	3,557,902.15	是
星河实业(深圳)有限公司	房屋租赁	2,392,608.58	是
深圳雅宝房地产开发有限公司	房屋租赁	2,349,090.00	是
常州星河协通房地产开发有限公司	房屋租赁	1,352,601.30	是
总计	-	90,401,211.82	-

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

公司向关联方智善生活采购物业管理服务，由于管理商业项目的定位不同、运营要求不同，相应的采购的金额也不尽相同，因此向关联方采购物业管理服务采用酬金制，依据市场水平按照物业管理成本的10%左右的比例，经双方协商后作为提供物业管理服务的酬金；

公司提供服务的关联交易主要是为商业项目提供运营管理服务，公司收取的商业项目运营管理费具体定价根据商业项目的实际情况、定位、区域消费水平以及客户目标等情况，并结合市场情况、投入的人力成本、合同条款等因素与客户协商后确定，双方合作期限较长，能持续地获取经营收入，收入持续稳定；

公司因正常经营需要租赁关联方房屋，按照市场定价原则签订租赁合同；

公司上述关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，定价公允。公司的关联交易行为没有损害本公司和全体股东的利益。

公司将在第一届董事会第九次会议、2016年度股东大会审议进行补充确认。

（三）承诺事项的履行情况

1、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员签署了《避免同业竞争承诺函》；

2、公司控股股东及实际控制人签署了《关于减少及规范关联交易的承诺函》；

3、公司承诺为员工依法办理各项社会保险手续，缴纳各项社会保险款项；

4、公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任；

5、公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺挂牌说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

截止到报告期末，公司控股股东、实际控制人及相关股东等在报告期内均严格履行上述承诺，未有违背上述承诺情况。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数	0	0.00%	0	5,300,000	15.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	0	0.00%	0	30,000,000	85.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	30,000,000	85.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		0	0.00%	0	35,300,000	100.00%
普通股股东人数		4				

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	深圳市星河商用置业投资有限公司	0	27,000,000	27,000,000	76.50%	27,000,000	0
2	深圳市宏达利兴投资合伙企业(有限合伙)	0	4,240,000	4,240,000	12.00%	0	4,240,000
3	深圳市安林珊资产管理有限公司	0	3,000,000	3,000,000	8.50%	3,000,000	0
4	深圳市永兴宏泰投资合伙企业(有限合伙)	0	1,060,000	1,060,000	3.00%	0	1,060,000
合计		0	35,300,000	35,300,000	100.00%	30,000,000	5,300,000

前十名股东间相互关系说明：

公司控股股东星河商用投资及股东安林珊资管为公司实际控制人黄楚龙同一控制下的关联公司。除此之外，不存在其他关联关系。

二、优先股股本基本情况

不适用

三、控股股东、实际控制人情况

（一）控股股东情况

深圳市星河商用置业投资有限公司为公司的控股股东，目前持有星河商置 2700 万股，占星河商置总股本的 76.5%。星河商置投资成立于 2013 年 11 月 12 日，法定代表人为黄春玲，现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 914403000834313589 的《营业执照》，公司类型为有限责任公司（法人独资），注册资本为 500 万元人民币。

（二）实际控制人情况

公司的实际控制人为黄楚龙，1959 年出生，加拿大国籍，具有香港永久居留权，持有编号为 H6031121X7X 的港澳居民来往内地通行证。1976 年 10 月至 1979 年 7 月，任广东省普宁流沙镇政府职员。1979 年 8 月至 1989 年 8 月，任深圳市福田区沙尾村委会职员。1989 年 8 月至 1994 年 4 月，任深圳市怡和企业公司总经理。1994 年至今，任深圳市星河房地产开发有限公司董事长。2011 年 10 月至今任星河控股集团有限公司董事长。

第七节 融资及分配情况

一、挂牌以来普通股股票发行情况

单位：元/股

不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

不适用

三、债券融资情况

单位：元

不适用

债券违约情况：

不适用

公开发行债券的披露特殊要求：

不适用

四、间接融资情况

单位：元

不适用

违约情况：

不适用

五、利润分配情况

（一）报告期内的利润分配情况

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
-	-	-	-
合计	-	-	-

2016年3月11日，星河商置根据《公司法》和公司章程的有关规定做了利润分配，星河商置有限2015年可分配利润12,561,494.40元，2016年1月1日至2016年2月29日可分配利润2,015,026.74元，累计可分利润14,576,521.14元，将该可分配利润14,576,521.14元分配给股东星河商置投资。

（二）利润分配预案

单位：元/股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	-	-	-

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
李晓明	董事、董事长	男	37	本科	3年	否
陶慕明	董事兼总经理	男	57	本科	3年	是
黄春玲	董事	女	35	本科	3年	否
李小琴	董事	女	40	本科	3年	是
牛林	董事、董事会秘书兼副总经理	男	41	本科	3年	是
王卫平	监事会主席	男	49	硕士	3年	否
方泽兰	监事	女	52	高中	3年	否
简登科	职工监事	男	40	本科	3年	是
冉崇勇	副总经理	男	41	大专	3年	是
文艺	财务总监	女	49	硕士	3年	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						4

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

其中董事李晓明和董事黄春玲系夫妻关系，除此之外其他董事、监事、高级管理人员之间无关联关系。董事、监事、高级管理人员与控股股东、实际控制人无关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
-	-	0	0	0	0.00%	0
合计	-	0	0	0	0.00%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动			否
	总经理是否发生变动			否
	董事会秘书是否发生变动			否
	财务总监是否发生变动			否
姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	简要变动原因
-	-	-	-	-

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

不适用

二、员工情况

(一) 在职员工（母公司及主要子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理	48	56
技术	52	52
业务	105	164
财务	62	62
员工总计	267	334

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	14	15
本科	156	205
专科	44	60
专科以下	53	54
员工总计	267	334

人员变动、人才引进、培训、招聘、薪酬政策、需公司承担费用的离退休职工人数等情况：**1、人员变动、人才引进情况**

2016 年共引进本科及以上学历人员 89 人，其中管理 9 人，技术 16 人，业务 60 人，财务 4 人，2016 年净增加 67 人。

2、人员培训

2016 年公司举办内部培训 18 次，其中管理类培训 4 次，技术类培训 3 次，业务类培训 9 次，财务类培训 2 次，并多次组织公司高管和员工参加外部培训。

3、人员招聘

2016 年公司组织现场大型招聘会 2 场次及校园招聘 7 场次，持续使用内部推荐、网络招聘、猎头招聘等多渠道招聘方式。

4、薪酬政策

- (1) 薪酬结构：公司根据员工的学历、资历、市场稀缺性进行岗位定薪，实行月薪加绩效奖金的薪酬结构；
 (2) 绩效考核：公司实行三级考核，根据绩效考核完成情况，发放绩效奖金。

(二) 核心员工以及核心技术人员

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	-	-	-
核心技术人员	3	3	-

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及其变动情况：

彭锦，iCO 项目总经理，1981 年 1 月出生，中国香港，汉族，有境外永久居留权，毕业于华中理工大学汉口分校，大专学历。2003 年 03 月至 2004 年 07 月任深圳硕欣商贸有限公司市场部大客户主任，2004 年 08 月至 2005 年 07 月任深圳市金光华商业有限公司市场部主管，2005 年 08 月至 2009 年 09 月任深圳市茂业商厦有限公司营运部营运经理，2009 年 09 月至 2010 年 05 月任深圳市益田假日广场有限公司营运部营运经理，2010 年 06 月至 2013 年 02 月任深圳市星河房地产经营有限公司福田 COCO Park 项目营运部经理，2013 年 02 月至 2014 年 01 月任深圳市星河房地产经营有限公司福田 COCO Park 项目总经理助理兼营

运部经理；2014年01月至2014年12月任深圳市星河房地产经营有限公司龙华COCO City项目总经理助理分管营运部及推广部；2014年12月至今任星河商置有限iCO项目总经理。

张君立，招商部副总监，1981年8月出生，中国国籍，汉族，无境外永久居留权，毕业于兰州财经大学，本科学历。2005年8月至2009年10月任深圳市金光华商业有限公司招商部招商主任，2009年10月至2010年2月任华夏柏欣顾问有限公司招商部招商经理，2010年3月至2011年5月任深圳市星河房地产经营有限公司招商部招商副经理，2011年5月至2012年7月任深圳市星河房地产经营有限公司招商部招商经理，2012年7月至2013年7月任深圳市星河房地产经营有限公司招商部副经理，2013年7月至2014年7月任深圳市星河房地产经营有限公司招商部经理，2014年7月至今任星河商置有限招商部副总监。

佟嶝，企划部经理，1983年2月出生，中国国籍，满族，无境外永久居留权，毕业于南开大学，本科学历。2007年7月至2010年10月任天虹商场股份有限公司华南区营销部高级策划，2010年10月至2012年10月任天虹商场股份有限公司总部品牌分管经理，2012年10月至2014年1月任深圳市星河房地产经营有限公司企划部会员经理，2014年1月至2014年7月任深圳市星河房地产经营有限公司企划部高级会员经理，2014年7月至2016年1月任星河商置有限企划部副经理，2016年2月至今任星河商置有限企划部经理。

报告期内，公司核心技术人员均未在公司持有任何股份，公司核心技术团队保持稳定，未发生重大变动。

第九节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	是
董事会是否设置专业委员会	否
董事会是否设置独立董事	否
投资机构是否派驻董事	否
监事会对本年监督事项是否存在异议	否
管理层是否引入职业经理人	是
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	否

一、公司治理

（一）制度与评估

1、公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等内部管理制度。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截止报告期末，未出现违法、违纪现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

报告期内，公司建立了规范的治理结构，股东大会、董事会、监事会和管理层均严格按照《公司法》等法律法规及全国中小企业股份转让系统有限责任公司有关法律法规的相关要求，履行各自权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规范运行。公司按照章程规定定期召开“三会”会议，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利和义务，确保每次会议程序合法、内容有效，保护了公司及股东的正当权益。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司已按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规及《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《公司章程》等规定，建立健全了对外担保、对外投资、关联交易等重大事项管理制度，具备完善的治理机制和内部控制制度。报告期内，公司各项重大决策均按照相关规定履行了必要的审议程序。

4、公司章程的修改情况

2016年7月27日，公司第四次临时股东大会一致同意公司注册资本由3,000万元增加至3,530万元，并同意相应修改公司章程，原章程规定公司股份总数3,000万股修改为3,530万股，相应股权结构发生变动。

（二）三会运作情况

1、三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	5	2016年4月30日,公司召开第一届董事会第一次会议,选举董事长,并由董事会聘任了公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。 2016年5月5日,公司召开第一届董事会第二次会议; 2016年6月6日,公司召开第一届董事会第三次会议; 2016年7月12日,公司召开第一届董事会第四次会议; 2016年12月30日,公司召开第一届董事会第五次会议,审议2017年度日常性关联交易和购买理财产品。
监事会	1	2016年4月30日,公司召开第一届监事会第一次会议,选举产生了公司监事会主席。
股东大会	4	2016年4月30日,公司召开创立大会暨第一次股东大会,审议公司章程和三会议事规则,选举第一届董事会和监事会; 2016年5月21日,公司召开2016年第二次临时股东大会,关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的事宜; 2016年6月22日,公司召开2016年第三次临时股东大会; 2016年7月27日,公司召开2016年第四次临时股东大会,审议增资事项以及修改章程

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司股东大会、董事会、监事会的召集、通知时间、召开程序、授权委托、议案审议、表决和决议均严格依照《公司章程》及三会议事规则的规定进行,符合法律法规的要求。

（三）公司治理改进情况

报告期内,公司按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则(试行)》及其他有关法律、法规、规范和中国证监会有关法律、法规的要求,不断完善公司的法人治理结构,健全公司内部管理和控制制度,规范运作,严格进行信息披露,保护投资者利益。公司已形成股东大会、董事会、监事会和管理层各司其责、各负其责、相互配合、相互制约的科学有效的工作机制。截止报告期末,上述机构和人员依法运作,未出现违法、违规现象,能够切实履行应尽职责和义务,公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

（四）投资者关系管理情况

公司严格按照信息披露的规定与要求，通过全国中小企业股份转让系统信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）按时编制并披露各期定期报告，披露公司股东大会决议、董事会决议、监事会决议和其他重要信息等临时报告，确保股东及潜在投资者及时、准确地了解公司的运营情况等重要信息，实现股东价值最大化和保护投资者利益。

公司设置专人负责投资者关系的维护和管理，董事会秘书为投资者关系管理负责人，在保证符合信息披露要求的前提下，通过电话、邮件等多种方式与投资者及时、深入地进行沟通和交流。

（五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

不适用

二、内部控制

（一）监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

（二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

（一）业务独立性

公司的主营业务为商业管理服务，为商业项目提供经营管理服务、管理输出服务、联营服务等。该等业务独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在实质性的同业竞争或者显失公平的关联交易。公司独立获取业务收入和利润，具有面向市场的独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形。

（二）资产独立性

公司资产与股东的资产严格分开，并独立运营。股份公司合法拥有其业务经营所必需的房屋、贷款资金及其他经营设备的所有权或者使用权，具有独立的运营系统。公司的资产独立于股东资产，与股东的资产权属关系界定明确。

（三）人员独立性

公司已与全体员工签订了《劳动合同》，独立发放员工工资；公司的董事、监事及高级管理人员的选举、任免程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，合法、有效；公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（四）财务独立性

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，公司实行独立核算，能独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司开立了独立的基本结算账户，未与股东单位及其他任何单位或个人共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与股东单位混合纳税现象。

（五）机构独立性

公司已设立股东大会、董事会和监事会等机构，已聘任总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员，并在公司内部设立了从事相应业务的办公机构、职能部门。内部经营管理机构健全，并能够根据内部管理规则独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司已建立一套较健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，能够满足公司当前发展需要，同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司机制健康平稳运行。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

尚未制定相关制度。

第十节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	大华审字[2017]004436号
审计机构名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层
审计报告日期	2017年4月25日
注册会计师姓名	陈葆华、龚晨艳
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2
<p>审计报告正文：</p> <p style="text-align: center;">审计报告</p> <p style="text-align: right;">大华审字[2017]004436号</p> <p>深圳市星河商用置业股份有限公司全体股东：</p> <p>我们审计了后附的深圳市星河商用置业股份有限公司(以下简称星河商置公司)财务报表，包括2016年12月31日的合并及母公司资产负债表，2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>编制和公允列报财务报表是星河商置公司管理层的责任，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。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>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。</p> <p>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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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。</p> <p>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。</p> <p>三、审计意见</p> <p>我们认为，星河商置公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了星河商置公司2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2016年度的合并及母公司经营成果和现金流量。</p> <p style="text-align: center;">大华会计师事务所(特殊普通合伙) 中国·北京</p> <p style="text-align: right;">中国注册会计师：陈葆华 中国注册会计师：龚晨艳</p> <p style="text-align: right;">二〇一七年四月二十五日</p>	

二、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	188,436,143.06	132,833,128.21
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	七、2	6,340,875.91	1,610,792.64
预付款项	七、3	1,911,141.37	-
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	七、4	2,067,122.67	15,324,590.70
买入返售金融资产		-	-
存货		-	-
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	七、5	853,368.79	1,159,509.68
流动资产合计		199,608,651.80	150,928,021.23
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		-	-
固定资产	七、6	2,811,385.91	1,884,748.71
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		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-

长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	七、7	46,551.41	21,787.14
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		2,857,937.32	1,906,535.85
资产总计		202,466,589.12	152,834,557.08
流动负债：			
短期借款		-	-
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	七、8	18,485,518.17	16,412,485.59
预收款项	七、9	4,070,456.91	3,272,497.79
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	七、10	18,354,525.83	10,519,634.19
应交税费	七、11	10,314,871.91	10,397,362.17
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	七、12	74,624,510.61	95,622,062.34
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		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		125,849,883.43	136,224,042.08
非流动负债：			
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		-	-
其他非流动负债		-	-

非流动负债合计		-	-
负债合计		125,849,883.43	136,224,042.08
所有者权益（或股东权益）：			
股本	七、13	35,300,000.00	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	七、14	17,805,120.01	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	七、15	3,735,002.99	1,109,671.65
一般风险准备		-	-
未分配利润	七、16	19,776,582.69	15,500,843.35
归属于母公司所有者权益合计		76,616,705.69	16,610,515.00
少数股东权益		-	-
所有者权益总计		76,616,705.69	16,610,515.00
负债和所有者权益总计		202,466,589.12	152,834,557.08

法定代表人：陶慕明 主管会计工作负责人：文艺 会计机构负责人：白俊峰

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		183,580,260.60	125,466,523.94
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	十四、1	2,372,066.38	398,292.64
预付款项		70,660.52	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十四、2	2,733,071.34	15,954,641.25
存货		-	-
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		760,138.72	1,159,509.68
流动资产合计		189,516,197.56	142,978,967.51
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	十四、3	18,000,000.00	-
投资性房地产		-	-
固定资产		2,811,385.91	1,884,748.71
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		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		15,456.76	12,412.14
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		20,826,842.67	1,897,160.85
资产总计		210,343,040.23	144,876,128.36
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		18,020,956.51	16,412,485.59
预收款项		3,834,607.86	3,272,497.79
应付职工薪酬		16,427,166.62	10,519,634.19
应交税费		7,736,002.84	8,179,293.06
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		92,357,360.17	95,395,501.22
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		138,376,094.00	133,779,411.85
非流动负债：			
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		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		138,376,094.00	133,779,411.85
所有者权益：			
股本		35,300,000.00	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		17,805,120.01	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		3,735,002.99	1,109,671.65
未分配利润		15,126,823.23	9,987,044.86
所有者权益合计		71,966,946.23	11,096,716.51
负债和所有者权益总计		210,343,040.23	144,876,128.36

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		300,766,141.35	261,989,821.82
其中：营业收入	七、17	300,766,141.35	261,989,821.82
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		251,636,632.77	228,747,499.04
其中：营业成本	七、17	165,571,008.37	162,269,527.90
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	七、18	3,820,791.24	7,791,757.99
销售费用		-	-
管理费用	七、19	83,115,152.79	58,849,311.55
财务费用	七、20	-969,849.42	-190,975.65
资产减值损失	七、21	99,529.79	27,877.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		49,129,508.58	33,242,322.78
加：营业外收入	七、22	846,466.74	733,348.11
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出	七、23	393,832.07	326,128.01
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		49,582,143.25	33,649,542.88
减：所得税费用	七、24	13,096,152.42	8,412,075.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,485,990.83	25,237,467.09
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-
归属于母公司所有者的净利润		36,485,990.83	25,237,467.09
少数股东损益		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）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		-	-
归属少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		36,485,990.83	25,237,467.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		36,485,990.83	25,237,467.09

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	十五	1.48	-
（二）稀释每股收益	十五	1.48	-

法定代表人：陶慕明 主管会计工作负责人：文艺 会计机构负责人：白俊峰

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、4	279,991,958.85	252,560,679.23
减：营业成本	十四、4	155,404,841.08	160,410,572.19
税金及附加		3,691,078.32	7,730,696.55
销售费用		-	-
管理费用		80,973,256.96	58,684,346.34
财务费用		-931,213.34	-185,105.42
资产减值损失		12,178.52	-9,622.75
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	6,787,737.27	-
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）		47,629,554.58	25,929,792.32
加：营业外收入		846,466.74	733,348.11
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		393,832.07	326,128.01
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		48,082,189.25	26,337,012.42
减：所得税费用		10,732,159.39	6,613,343.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		37,350,029.86	19,723,668.60
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		37,350,029.86	19,723,668.60
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.51	-
（二）稀释每股收益		1.51	-

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	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		321,100,573.98	279,975,951.39
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	七、25	6,253,731.92	90,287,072.01
经营活动现金流入小计		327,354,305.90	370,263,023.40
购买商品、接受劳务支付的现金		178,889,519.97	151,277,865.42
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		60,958,412.07	64,815,722.69
支付的各项税费		20,357,444.87	7,758,817.63
支付其他与经营活动有关的现金	七、25	33,222,927.97	22,358,267.49
经营活动现金流出小计		293,428,304.88	246,210,673.23
经营活动产生的现金流量净额		33,926,001.02	124,052,350.17
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		-	-
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		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,842,875.44	1,334,300.02
投资支付的现金		-	-
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		1,842,875.44	1,334,300.02
投资活动产生的现金流量净额		-1,842,875.44	-1,334,300.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		38,096,721.00	-
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		-	-
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		38,096,721.00	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,576,521.14	-
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		-	-
筹资活动现金流出小计		14,576,521.14	-
筹资活动产生的现金流量净额		23,520,199.86	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-310.59	-
五、现金及现金等价物净增加额		55,603,014.85	122,718,050.15
加：期初现金及现金等价物余额		132,833,128.21	10,115,078.06
六、期末现金及现金等价物余额	七、25	188,436,143.06	132,833,128.21

法定代表人：陶慕明 主管会计工作负责人：文艺 会计机构负责人：白俊峰

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	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		301,565,948.70	271,231,060.10
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		18,524,843.95	85,483,738.81
经营活动现金流入小计		320,090,792.65	356,714,798.91
购买商品、接受劳务支付的现金		172,800,976.04	149,418,909.71
支付给职工以及为职工支付的现金		55,617,641.91	64,135,674.26

支付的各项税费		17,030,281.51	7,546,237.75
支付其他与经营活动有关的现金		26,992,907.63	18,928,231.29
经营活动现金流出小计		272,441,807.09	240,029,053.01
经营活动产生的现金流量净额		47,648,985.56	116,685,745.90
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		6,787,737.27	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
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		6,787,737.27	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,842,875.44	1,334,300.02
投资支付的现金		18,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		19,842,875.44	1,334,300.02
投资活动产生的现金流量净额		-13,055,138.17	-1,334,300.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		38,096,721.00	-
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		38,096,721.00	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,576,521.14	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		14,576,521.14	-
筹资活动产生的现金流量净额		23,520,199.86	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-310.59	-
五、现金及现金等价物净增加额		58,113,736.66	115,351,445.88
加：期初现金及现金等价物余额		125,466,523.94	10,115,078.06
六、期末现金及现金等价物余额		183,580,260.60	125,466,523.94

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期										少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益									未分配利润		
	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			
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	-	-	-	-	-	-	-	1,109,671.65	-	15,500,843.35	-	16,610,515.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	-	-	-	-	-	-	-	1,109,671.65	-	15,500,843.35	-	16,610,515.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	35,300,000.00	-	-	-	17,805,120.01	-	-	2,625,331.34	-	4,275,739.34	-	60,006,190.69
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,485,990.83	-	36,485,990.83
(二) 所有者投入和减少资本	35,300,000.00	-	-	-	2,796,721.00	-	-	-	-	-	-	38,096,721.00
1. 股东投入的普通股	35,300,000.00	-	-	-	2,796,721.00	-	-	-	-	-	-	38,096,721.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	3,735,002.99	-	-18,311,524.13	-	-14,576,521.14
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	3,735,002.99	-	-3,735,002.99	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,576,521.14	-	-14,576,521.14

4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转					15,008,399.01							-1,109,671.65	-13,898,727.36	
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					15,008,399.01							-1,109,671.65	-13,898,727.36	
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本年期末余额	35,300,000.00				17,805,120.01							3,735,002.99	19,776,582.69	76,616,705.69

项目	上期											少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额												-8,626,952.09	-8,626,952.09
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额												-8,626,952.09	-8,626,952.09
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												-1,109,671.65	25,237,467.09

法定代表人：陶慕明 主管会计工作负责人：文艺 会计机构负责人：白俊峰

(八) 母公司股东权益变动表

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
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	-	-	-	-	-	-	-	1,109,671.65	9,987,044.86	11,096,716.51	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	-	-	-	-	-	-	-	1,109,671.65	9,987,044.86	11,096,716.51	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	35,300,000.00	-	-	-	17,805,120.01	-	-	2,625,331.34	5,139,778.37	60,870,229.72	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	37,350,029.86	37,350,029.86	
(二) 所有者投入和减少资本	35,300,000.00	-	-	-	2,796,721.00	-	-	-	-	38,096,721.00	
1. 股东投入的普通股	35,300,000.00	-	-	-	2,796,721.00	-	-	-	-	38,096,721.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	3,735,002.99	-18,311,524.13	-14,576,521.14	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	3,735,002.99	-3,735,002.99	-	
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,576,521.14	-14,576,521.14	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结	-	-	-	-	15,008,399.01	-	-	-1,109,671.65	-13,898,727.36	-	

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	-	-	-	-	15,008,399.01	-	-	-	-1,109,671.65	-13,898,727.36	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	35,300,000.00	-	-	-	17,805,120.01	-	-	-	3,735,002.99	15,126,823.23	71,966,946.23

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
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,626,952.09	-8,626,952.09
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,626,952.09	-8,626,952.09
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	1,109,671.65	18,613,996.95	19,723,668.60
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,723,668.60	19,723,668.60
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	1,109,671.65	-1,109,671.65		
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,109,671.65	-1,109,671.65		
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、本年期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	1,109,671.65	9,987,044.86	11,096,716.51	

深圳市星河商用置业股份有限公司

2016 年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

1. 有限公司阶段

深圳市星河商用置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名称深圳市星河商用置业有限公司，系由深圳市星河商用置业投资有限公司于 2013 年 11 月 18 日设立，设立时注册资本为人民币 3,000.00 万元。公司于 2016 年 3 月 22 日换领了深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91440300083897377C 的营业执照。

2016 年 3 月 9 日，深圳市星河商用置业投资有限公司缴纳认缴的注册资本人民币 3,000.00 万元，实收资本为人民币 3,000.00 万元。

2016 年 3 月 15 日，根据股东会决议，同意股东深圳市星河商用置业投资有限公司将其持有本公司 10.00% 的股权转让给深圳市安林珊资产管理有限公司。此次股权转让后股东出资额及出资比例如下：

股东	出资金额（万元）	持股比例
深圳市星河商用置业投资有限公司	2,700.00	90.00%
深圳市安林珊资产管理有限公司	300.00	10.00%
合计	3,000.00	100.00%

2. 股份制改制情况

2016 年 4 月 14 日，根据股东会决议、发起人协议及章程的规定，本公司以 2016 年 3 月 31 日为基准日整体变更为股份有限公司，以截止 2016 年 3 月 31 日的净资产人民币 45,008,399.01 元，按 1: 0.6665 的比例折合股份总额 3,000 万股（每股面值 1.00 元），共计股本人民币 3,000.00 万元，由原股东按原持股比例分别持有，净资产折合股本后的余额计入资本公积。公司于 2016 年 5 月 12 日领取深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 3,000.00 万元。上述股本业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具大华验字[2016]000394 号验资报告验证。

2016 年 7 月 27 日，本公司召开 2016 年第四次临时股东大会，同意公司注册资本由人民币 3,000.00 万元增加至人民币 3,530.00 万元，增资人民币 530.00 万元，其中深圳市永兴宏泰投资合伙企业（有限合伙）以人民币 161.9344 万元认购新增注册资本人民币 106.00 万元，深圳市宏达利兴投资合伙企业（有限合伙）以人民币 647.7377 万元认购新增注册资本人民币 424.00 万元。2016 年 7 月 28 日深圳市市场监督管理局核准此次增资的工商变更。

上述增资业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具大华验字[2016]000774号验资报告验证。本次增资完成后，股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	持股比例
深圳市星河商用置业投资有限公司	2,700.00	76.50%
深圳市宏达利兴投资合伙企业（有限合伙）	424.00	12.00%
深圳市安林珊资产管理有限公司	300.00	8.50%
深圳市永兴宏泰投资合伙企业（有限合伙）	106.00	3.00%
合计	3,530.00	100.00%

截至2016年12月31日止，本公司注册资本为人民币3,530.00万元，注册地址：深圳市福田区福华三路星河中心办公1901-8。

（二） 公司业务性质和主要经营活动

本公司属第三产业中商业地产开发及经营管理行业，公司的主营业务为商业运营管理服务，通过委托管理、管理输出、联营、整体租赁等方式为商业项目提供全方位的咨询与运营管理服务，以及公司自有品牌经营业务。

（三） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2017年4月25日批准报出。

二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共3户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
深圳市星河商业管理有限公司	全资子公司	一级	100	100
广州市星通商用置业有限公司	全资子公司	一级	100	100
常州市星河商业管理有限公司	全资子公司	一级	100	100

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
常州市星河商业管理有限公司	新设成立

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

三、 财务报表的编制基础

（一） 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准

则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

（二） 持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、 重要会计政策、会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

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

（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） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

2. 同一控制下的企业合并

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

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初

始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

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

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

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

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(五) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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

金流量。

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

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

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

（1） 增加子公司或业务

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

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

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

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

资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2） 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

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

2) 分步处置子公司

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

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

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

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

（3） 购买子公司少数股权

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

（4） 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处

置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(七) 外币业务

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

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(八) 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

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的

衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2） 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本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、预付款项等，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。

（3） 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到

期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，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，计入投资损益。

本公司对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。

(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资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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

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

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

（1）发行方或债务人发生严重财务困难；

- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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，或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发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 100 万元以上（含 100 万元）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险组合	不计提坏账准备	同一控制下的关联方应收款项
账龄分析法组合	账龄分析法	除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	3	3
1-2 年	10	10

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2—3 年	20	20
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

②无风险组合

同一控制下的关联方应收款项，不计提坏账准备。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 存货的计价方法

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法；
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(十一) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

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

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

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

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始

投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

（3） 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4） 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5） 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

- （1） 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计

入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3) 与被投资单位之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关

键技术资料。

（十二） 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1） 固定资产折旧

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

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

（2） 固定资产的后续支出

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

（3） 固定资产处置

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十三) 在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价

金额，调整每期利息金额。

(十五) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

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

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(十六) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

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

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

4. 其他长期职工福利

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(十七) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则

最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

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

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

（十八） 收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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. 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

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。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- （1）收入的金额能够可靠地计量；
- （2）相关的经济利益很可能流入企业；
- （3）交易的完工进度能够可靠地确定；
- （4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 商业管理收入的确认依据和方法

本公司在商业管理服务已经提供、收入的金额能够可靠地计量、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量、与商业管理服务相关的经济利益很可能流入企业时，确认商业管理收入的实现。

(十九) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

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

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

3. 会计处理方法

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，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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂

时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

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

(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

- (1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十一) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

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。 融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四、(十二) 固定资产。

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。

(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。

(二十二) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期重要会计估计未发生变更。

五、 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22 号)。

《增值税会计处理规定》规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

本公司已根据《增值税会计处理规定》，对于 2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，包括

将 2016 年 5 月 1 日之后发生的房产税、土地使用税、车船使用税和印花税从“管理费用”调整至“税金及附加” 49,379.99 元；从“应交税费”重分类至“其他流动资产” 853,368.79 元；对于 2016 年 1 月 1 日至 4 月 30 日期间发生的交易，不予追溯调整；对于 2016 年财务报表中可比期间的财务报表也不予追溯调整。

六、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入	3%、6%、11%、17%
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
深圳市星河商业管理有限公司	25%
广州市星通商用置业有限公司	25%
常州市星河商业管理有限公司	25%

七、 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)

注释1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	211,824.52	349,291.73
银行存款	183,791,515.84	130,083,636.54
其他货币资金	4,432,802.70	2,400,199.94
合 计	188,436,143.06	132,833,128.21

1、截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、其他货币资金为在途资金。

注释2. 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,463,622.60	100.00	122,746.69	1.90	6,340,875.91
其中：无风险组合	2,372,066.38	36.70	---	---	2,372,066.38
账龄分析法组合	4,091,556.22	63.30	122,746.69	3.00	3,968,809.53
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	6,463,622.60	100.00	122,746.69	1.90	6,340,875.91

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,660,610.96	100.00	49,818.32	3.00	1,610,792.64
其中：无风险组合	---	---	---	---	---
账龄分析法组合	1,660,610.96	100.00	49,818.32	3.00	1,610,792.64
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	1,660,610.96	100.00	49,818.32	3.00	1,610,792.64

应收账款分类的说明：

(1) 组合中，无风险组合的应收账款

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	2,372,066.38	---	---
合计	2,372,066.38	---	---

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	4,091,556.22	122,746.69	3.00
合计	4,091,556.22	122,746.69	3.00

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 72,928.37 元。

3. 本报告期无实际核销的应收账款。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深圳市松兴网络科技有限公司	2,466,257.25	38.16	73,987.72
深圳市星河苏活公园实业有限公司	2,231,792.38	34.53	---
普宁市金沙投资有限公司	893,279.66	13.82	26,798.39
福建省星河祥宇商业发展有限公司	698,057.03	10.80	20,941.71
深圳市河利通商业经营有限公司	140,274.00	2.17	---
合计	6,429,660.32	99.48	121,727.82

5. 期末应收账款中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

6. 期末应收账款中应收其他关联方款项详见附注十、（四）。

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,911,141.37	100.00	---	---
合计	1,911,141.37	100.00	---	---

2. 期末无账龄超过一年且金额重要的预付款项。

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
常州星河协通房地产开发有限公司	1,308,969.00	68.49	1年以内	预付费用
国网江苏省电力公司常州供电公司	213,209.18	11.16	1年以内	预付费用
常州新奥燃气发展有限公司	130,776.83	6.84	1年以内	预付费用
广州市海太欧领家具有限公司	46,228.21	2.42	1年以内	预付费用
深圳市美信家具有限公司	24,432.31	1.28	1年以内	预付费用
合计	1,723,615.53	90.19		

4. 期末预付款项中无预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

5. 期末预付款项中预付其他关联方款项详见附注十、（四）。

注释4. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,131,054.29	100.00	63,931.62	3.00	2,067,122.67
其中：无风险组合	---	---	---	---	---
账龄分析法组合	2,131,054.29	100.00	63,931.62	3.00	2,067,122.67
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	2,131,054.29	100.00	63,931.62	3.00	2,067,122.67

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,361,920.90	100.00	37,330.20	0.24	15,324,590.70
其中：无风险组合	14,117,580.98	91.90	---	---	14,117,580.98
账龄分析法组合	1,244,339.92	8.10	37,330.20	3.00	1,207,009.72
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	15,361,920.90	100.00	37,330.20	0.24	15,324,590.70

其他应收款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,131,054.29	63,931.62	3.00
合计	2,131,054.29	63,931.62	3.00

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 26,601.42 元。

3. 本报告期无实际核销的其他应收款。**4. 其他应收款按款项性质分类情况**

项目	期末余额	期初余额
关联方款项	---	14,117,580.98
押金及保证金	92,002.17	13,324.00

项目	期末余额	期初余额
代垫及往来款项	2,039,052.12	1,231,015.92
合计	2,131,054.29	15,361,920.90

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
王笑	往来款项	160,000.00	1年以内	7.51	4,800.00
齐红军	往来款项	111,857.36	1年以内	5.25	3,355.72
唐晓丽	往来款项	90,000.00	1年以内	4.22	2,700.00
聂雪珠	往来款项	75,784.70	1年以内	3.56	2,273.54
陈亮	往来款项	73,186.00	1年以内	3.43	2,195.58
合计		510,828.06		23.97	15,324.84

6. 期末其他应收款中无应收持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

注释5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	853,368.79	1,159,509.68
合计	853,368.79	1,159,509.68

注释6. 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	---	2,032,069.63	589,789.73	2,621,859.36
2. 本期增加金额	349,428.21	1,320,198.79	173,248.44	1,842,875.44
购置	349,428.21	1,320,198.79	173,248.44	1,842,875.44
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---
4. 期末余额	349,428.21	3,352,268.42	763,038.17	4,464,734.80
二. 累计折旧				
1. 期初余额	---	660,559.05	76,551.60	737,110.65
2. 本期增加金额	27,662.50	786,044.90	102,530.84	916,238.24
计提	27,662.50	786,044.90	102,530.84	916,238.24
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---
4. 期末余额	27,662.50	1,446,603.95	179,082.44	1,653,348.89

项 目	运输设备	电子设备	其他设备	合计
三. 减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	321,765.71	1,905,664.47	583,955.73	2,811,385.91
2. 期初账面价值	---	1,371,510.58	513,238.13	1,884,748.71

2. 截止期末本公司固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备。

注释7. 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	186,205.66	46,551.41	87,148.52	21,787.14
合计	186,205.66	46,551.41	87,148.52	21,787.14

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	472.65	---
可抵扣亏损	1,149,165.69	---
合计	1,149,638.34	---

注释8. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付费用	12,310,072.94	13,181,350.44
应付商户款	6,175,445.23	3,231,135.15
合计	18,485,518.17	16,412,485.59

1. 期末应付账款中无应付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项，应付其他关联方款项详见附注十、（四）。

2. 期末应付账款中无账龄超过一年的重要应付账款。

注释9. 预收款项

1. 预收款项情况

项 目	期末余额	期初余额
预收租金及费用	4,070,456.91	3,272,497.79
合计	4,070,456.91	3,272,497.79

2. 期末无账龄超过一年的重要预收款项。

3. 期末预收款项中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

注释10. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	10,519,634.19	66,389,328.88	58,554,437.24	18,354,525.83
离职后福利-设定提存计划	---	2,403,974.83	2,403,974.83	---
合计	10,519,634.19	68,793,303.71	60,958,412.07	18,354,525.83

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	10,519,634.19	61,138,947.40	53,304,055.76	18,354,525.83
职工福利费	---	3,085,021.91	3,085,021.91	---
社会保险费	---	970,077.14	970,077.14	---
其中：基本医疗保险费	---	849,669.42	849,669.42	---
工伤保险费	---	35,399.41	35,399.41	---
生育保险费	---	85,008.31	85,008.31	---
住房公积金	---	1,083,680.16	1,083,680.16	---
工会经费和职工教育经费	---	111,602.27	111,602.27	---
合 计	10,519,634.19	66,389,328.88	58,554,437.24	18,354,525.83

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	---	2,342,424.49	2,342,424.49	---
失业保险费	---	61,550.34	61,550.34	---
合计	---	2,403,974.83	2,403,974.83	---

注释11. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	914,340.04	371,677.11
营业税	---	2,411,372.91
企业所得税	8,841,643.07	5,538,455.14
个人所得税	428,941.94	1,747,811.69

税费项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	54,430.00	191,359.76
教育费附加	23,327.15	82,011.32
地方教育费附加	15,551.42	54,674.24
其他	36,638.29	---
合计	10,314,871.91	10,397,362.17

注释12. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方资金	---	543,853.80
押金及保证金	6,384,619.31	5,229,313.96
代收代付款	68,239,891.30	89,848,894.58
合计	74,624,510.61	95,622,062.34

2. 期末无账龄超过一年的重要其他应付款。

3. 其他应付款中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

注释13. 股本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市星河商用置业投资有限公司	---	30,000,000.00	3,000,000.00	27,000,000.00
深圳市安林珊资产管理有限公司	---	3,000,000.00	---	3,000,000.00
深圳市宏达利兴投资合伙企业（有限合伙）	---	4,240,000.00	---	4,240,000.00
深圳市永兴宏泰投资合伙企业（有限合伙）	---	1,060,000.00	---	1,060,000.00
合计	---	38,300,000.00	3,000,000.00	35,300,000.00

本期股本增减变动情况，详见附注一、公司基本情况。

注释14. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	---	17,805,120.01	---	17,805,120.01
合计	---	17,805,120.01	---	17,805,120.01

本期资本公积增加系股东投入溢价及净资产折股所致。

注释15. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,109,671.65	3,735,002.99	1,109,671.65	3,735,002.99
合计	1,109,671.65	3,735,002.99	1,109,671.65	3,735,002.99

本期增加系根据公司法及公司章程，按母公司净利润的10%提取的法定盈余公积，本期减少系净资产折股所致。

注释16. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	15,500,843.35	
调整期初未分配利润合计数	---	
调整后期初未分配利润	15,500,843.35	
加：本期归属于母公司股东的净利	36,485,990.83	
减：提取法定盈余公积	3,735,002.99	母公司净利润的10.00%
应付普通股股利	14,576,521.14	
净资产折股转出	13,898,727.36	
期末未分配利润	19,776,582.69	

根据公司2016年3月11日股东会决议，分配股利14,576,521.14元。

注释17. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	298,536,451.26	165,571,008.37	260,790,390.45	162,269,527.90
其他业务	2,229,690.09	---	1,199,431.37	---
合计	300,766,141.35	165,571,008.37	261,989,821.82	162,269,527.90

2. 主营业务（按收入类别列示）

类别名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商业经营管理收入	250,507,361.59	133,886,561.82	221,319,815.56	135,885,325.54
商业管理输出收入	16,644,989.58	6,062,314.09	9,429,142.59	1,858,955.71
联营收入	31,384,100.09	25,622,132.46	30,041,432.30	24,525,246.65
合计	298,536,451.26	165,571,008.37	260,790,390.45	162,269,527.90

3. 主营业务（按地区列示）

地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
深圳地区	279,677,395.65	157,670,101.57	248,318,692.57	161,665,558.73
广州地区	2,264,150.93	299,808.88	3,584,905.56	88,488.76
其他地区	16,594,904.68	7,601,097.92	8,886,792.32	515,480.41
合计	298,536,451.26	165,571,008.37	260,790,390.45	162,269,527.90

4. 公司前五名客户营业收入情况

客户名称	本期发生额	占公司营业收入的比例（%）
深圳市星河苏活公园实业有限公司	18,243,230.96	6.07
星河实业（深圳）有限公司	10,913,417.17	3.63
绫致时装销售(天津)有限公司	9,734,559.57	3.24

客户名称	本期发生额	占公司营业收入的比例 (%)
深圳市松兴网络科技有限公司	9,118,580.67	3.03
深圳永旺友谊商业有限公司	5,761,969.65	1.92
合计	53,771,758.02	17.89

注释18. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,881,073.63	6,789,029.54
城市维护建设税	516,525.27	584,924.89
教育费附加	226,233.70	250,682.09
地方教育费附加	147,578.65	167,121.47
其他	49,379.99	---
合计	3,820,791.24	7,791,757.99

注释19. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	63,031,597.71	43,781,960.93
办公费	2,527,375.56	757,457.06
租赁费	5,475,498.35	7,935,840.00
交通费	72,274.35	36,859.00
业务招待费	730,292.95	291,623.22
车辆使用费	68,705.75	---
修理费	25,935.10	487,115.07
折旧费	725,189.40	567,073.27
文体活动费	4,918,358.45	3,498,089.11
环境费	273,975.11	58,235.00
通讯费	279,081.82	221,619.29
差旅费	1,773,837.83	---
税金	32,713.31	---
中介机构费用	2,462,552.84	---
其他	717,764.26	1,213,439.60
合计	83,115,152.79	58,849,311.55

注释20. 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	---	---
减：利息收入	1,033,954.97	223,694.91
汇兑损益	309.80	(1,262.42)
其他	63,795.75	33,981.68

类 别	本期发生额	上期发生额
合计	(969,849.42)	(190,975.65)

注释21. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	99,529.79	27,877.25
合计	99,529.79	27,877.25

注释22. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	94,063.71	---	94,063.71
其他	752,403.03	733,348.11	752,403.03
合计	846,466.74	733,348.11	846,466.74

其他主要系向商户收取的延迟开业罚金。

1. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
社保局失业稳岗补贴款	94,063.71	---	与收益相关
合计	94,063.71	---	

注释23. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
赔偿支出	---	320,980.50	---
其他	393,832.07	5,147.51	393,832.07
合计	393,832.07	326,128.01	393,832.07

注释24. 所得税费用**1. 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	13,120,916.69	5,538,455.14
递延所得税费用	(24,764.27)	2,873,620.65
合计	13,096,152.42	8,412,075.79

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	49,582,143.25
按法定税率计算的所得税费用	12,395,535.81
子公司适用不同税率的影响	---
调整以前期间所得税的影响	340,295.88
非应税收入的影响	---

项 目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失影响	73,029.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	---
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	287,291.42
所得税费用	13,096,152.42

注释25. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,033,954.97	223,694.91
商户及往来款项	---	88,502,441.42
其他	5,219,776.95	1,560,935.68
合计	6,253,731.92	90,287,072.01

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用类支出	19,332,915.80	14,500,277.35
商户及往来款项	5,472,554.17	7,286,087.86
银行手续费	63,795.75	33,981.68
其他	8,353,662.25	537,920.60
合计	33,222,927.97	22,358,267.49

其他主要系员工借款及备用金、商户押金及保证金类。

注释26. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	36,485,990.83	25,237,467.09
加：资产减值准备	99,529.79	27,877.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	916,238.24	680,221.88
无形资产摊销	---	---
长期待摊费用摊销	---	---
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)	---	---
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	---	---
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	---	---
财务费用(收益以“—”号填列)	310.59	---
投资损失(收益以“—”号填列)	---	---
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	(24,764.27)	2,873,620.65
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	---	---

项 目	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	---	---
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,616,243.39	(12,577,501.12)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	(10,167,547.55)	107,810,664.42
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	33,926,001.02	124,052,350.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	188,436,143.06	132,833,128.21
减：现金的期初余额	132,833,128.21	10,115,078.06
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	55,603,014.85	122,718,050.15

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	188,436,143.06	132,833,128.21
其中：库存现金	211,824.52	349,291.73
可随时用于支付的银行存款	183,791,515.84	130,083,636.54
可随时用于支付的其他货币资金	4,432,802.70	2,400,199.94
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	188,436,143.06	132,833,128.21

八、 合并范围的变更

（一） 合并范围变动

2016年5月5日，本公司新设成立常州市星河商业管理有限公司，注册资本人民币300.00万元，本公司认缴出资300.00万元，出资占比100.00%。

九、 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	
深圳市星河商业管理有限公司	深圳	深圳	商业经营管理	100.00	---	设立
广州市星通商用置业有限公司	广州	广州	商业经营管理	100.00	---	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
常州市星河商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理	100.00	---	设立

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
城邦星河(厦门)商业管理有限公司	福建厦门	福建厦门	项目管理	20.00	---	权益法

2016年11月16日，本公司之全资子公司深圳市星河商业管理有限公司与城邦世纪(厦门)资产管理有限公司共同出资设立城邦星河(厦门)商业管理有限公司(以下简称“城邦星河公司”)，注册资本为人民币20,000,000.00元，其中深圳市星河商业管理有限公司出资人民币4,000,000.00元，占注册资本的20.00%，城邦世纪(厦门)资产管理有限公司出资人民币16,000,000.00元，占注册资本的80.00%。根据城邦星河公司章程规定，执行董事由深圳市星河商业管理有限公司提名，股东会选举产生，城邦星河公司为本公司之联营企业。2017年1月，城邦星河公司收到股东全部投资款。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
深圳市星河商用置业投资有限公司	深圳	投资公司	500.00	76.50	76.50

本公司最终控制方是黄楚龙。

(二) 本公司的子公司情况详见附注九(一)在子公司中的权益

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
星河实业(深圳)有限公司	同一控制下关联公司
深圳星河智善生活股份有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河苏活公园实业有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
安林珊置业(深圳)有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星运成商业经营有限公司	同一控制下关联公司
深圳市河利通商业经营有限公司	同一控制下关联公司
深圳雅宝房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
广州协通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
星河实业（深圳）有限公司	同一控制下关联公司
深圳星河智善生活股份有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河苏活公园实业有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
安林珊置业（深圳）有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星运成商业经营有限公司	同一控制下关联公司
深圳市河利通商业经营有限公司	同一控制下关联公司
惠州阳光新都房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
常州星河协通房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
深圳市星河房地产开发有限公司	同一控制下关联公司

（四） 关联方交易

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

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳星河智善生活股份有限公司	委托物业管理	32,486,648.27	31,766,540.02
星河实业(深圳)有限公司	会务费、业务招待费	1,973,239.88	---
合计		34,459,888.15	31,766,540.02

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市星河苏活公园实业有限公司	商业经营管理收入	18,243,230.96	13,334,119.23
星河实业（深圳）有限公司	商业经营管理收入	10,913,417.17	7,848,455.84
常州星河协通房地产开发有限公司	商业经营管理收入	2,264,150.93	3,584,905.56
广州协通房地产开发有限公司	商业经营管理收入	2,264,150.93	3,584,905.56
惠州阳光新都房地产开发有限公司	商业经营管理收入	2,264,150.93	3,584,905.56
深圳雅宝房地产开发有限公司	商业经营管理收入	2,264,150.93	3,584,905.56
深圳市星河房地产开发有限公司	商业经营管理收入	---	3,315,385.24
安林珊置业（深圳）有限公司	商业经营管理收入	2,472,160.31	3,026,294.06
深圳市星运成商业经营有限公司	商业经营管理收入	5,603,709.48	1,088,867.56
深圳市河利通商业经营有限公司	商业经营管理收入	3,557,902.15	469,148.65
合计		49,847,023.79	43,421,892.82

4. 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
星河实业（深圳）有限公司	房屋租赁	2,392,608.58	7,935,840.00
深圳雅宝房地产开发有限公司	房屋租赁	2,349,090.00	---
常州星河协通房地产开发有限公司	房屋租赁	1,352,601.30	---

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
合计		6,094,299.88	7,935,840.00

5. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳市星河苏活公园实业有限公司	2,231,792.38	---	---	---
	深圳市河利通商业经营有限公司	140,274.00	---	---	---
小计		2,372,066.38	---	---	---
其他应收款					
	深圳市星河房地产开发有限公司	---	---	12,145,973.20	---
	深圳市星运成商业经营有限公司	---	---	1,971,607.78	---
小计		---	---	14,117,580.98	---
预付款项					
	常州星河协通房地产开发有限公司	1,308,969.00	---	---	---
小计		1,308,969.00	---	---	---

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	深圳星河智善生活股份有限公司	416,666.66	---
其他应付款			
	深圳市星河苏活公园实业有限公司	---	290,646.06
	深圳星河智善生活股份有限公司	---	253,207.74
小计		---	543,853.80

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止2016年12月31日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

截止2016年12月31日，本公司无需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

(一) 对外投资

2017年2月20日，本公司召开第一届董事会第六次会议，审议通过了《关于出资设

立深圳市星趣童堡文化发展有限公司的议案》，其注册资本为人民币 5,000,000.00 元，为本公司全资子公司。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项说明

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,372,066.38	100.00	---	---	2,372,066.38
其中：无风险组合	2,372,066.38	100.00	---	---	2,372,066.38
账龄分析法组合	---	---	---	---	---
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	2,372,066.38	100.00	---	---	2,372,066.38

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	410,610.96	100.00	12,318.32	3.00	398,292.64
其中：无风险组合	---	---	---	---	---
账龄分析法组合	410,610.96	100.00	12,318.32	3.00	398,292.64
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	410,610.96	100.00	12,318.32	3.00	398,292.64

应收账款分类的说明：

(1) 组合中，无风险组合的应收账款

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	2,372,066.38	---	---
合计	2,372,066.38	---	---

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 12,318.32 元。

3. 本报告期无实际核销的应收账款。

4. 期末应收账款明细如下：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
深圳市星河苏活公园实业有限公司	2,231,792.38	94.09	---
深圳市河利通商业经营有限公司	140,274.00	5.91	---
合计	2,372,066.38	100.00	---

注释2. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,794,898.38	100.00	61,827.04	2.21	2,733,071.34
其中：无风险组合	733,996.80	26.26	---	---	733,996.80
账龄分析法组合	2,060,901.58	73.74	61,827.04	3.00	1,999,074.54
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	2,794,898.38	100.00	61,827.04	2.21	2,733,071.34

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,991,971.45	100.00	37,330.20	0.23	15,954,641.25
其中：无风险组合	14,747,631.53	92.22	---	---	14,747,631.53

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账龄分析法组合	1,244,339.92	7.78	37,330.20	3.00	1,207,009.72
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	15,991,971.45	100.00	37,330.20	0.23	15,954,641.25

其他应收款分类的说明：

(1) 组合中，无风险组合的其他应收款

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	733,996.80	---	---
合计	733,996.80	---	---

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,060,901.58	61,827.04	3.00
合计	2,060,901.58	61,827.04	3.00

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 24,496.84 元。

3. 本报告期无实际核销的其他应收款。

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	733,996.80	14,747,631.53
押金及保证金	92,002.17	13,324.00
代垫及往来款项	1,968,899.41	1,231,015.92
合计	2,794,898.38	15,991,971.45

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
深圳市星河商业管理有限公司	关联方往来	733,996.80	1年以内	26.26	---
王笑	往来款项	160,000.00	1年以内	5.72	4,800.00
齐红军	往来款项	111,857.36	1年以内	4.00	3,355.72

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
唐晓丽	往来款项	90,000.00	1年以内	3.22	2,700.00
聂雪珠	往来款项	75,784.70	1年以内	2.71	2,273.54
合计		1,171,638.86		41.91	13,129.26

注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
对子公司投资	18,000,000.00	---	18,000,000.00	---	---	---
合计	18,000,000.00	---	18,000,000.00	---	---	---

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市星河商业管理有限公司	5,000,000.00	---	5,000,000.00	---	5,000,000.00	---	---
广州星通商用置业有限公司	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---
常州市星河商业管理有限公司	3,000,000.00	---	3,000,000.00	---	3,000,000.00	---	---
合计	18,000,000.00	---	18,000,000.00	---	18,000,000.00	---	---

注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	277,780,726.81	155,404,841.08	251,361,247.86	160,410,572.19
其他业务	2,211,232.04	---	1,199,431.37	---
合计	279,991,958.85	155,404,841.08	252,560,679.23	160,410,572.19

2. 主营业务（按收入类别列示）

类别名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商业经营管理收入	246,396,626.72	129,782,708.62	221,319,815.56	135,885,325.54
联营收入	31,384,100.09	25,622,132.46	30,041,432.30	24,525,246.65
合计	277,780,726.81	155,404,841.08	251,361,247.86	160,410,572.19

3. 主营业务（按地区列示）

地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
深圳地区	270,988,274.02	154,505,414.43	240,606,531.18	160,145,105.91
广州地区	2,264,150.93	299,808.88	3,584,905.56	88,488.76
其他地区	4,528,301.86	599,617.77	7,169,811.12	176,977.52
合计	277,780,726.81	155,404,841.08	251,361,247.86	160,410,572.19

4. 公司前五名客户营业收入情况

单位名称	本期发生额	占营业收入的比例(%)
深圳市星河苏活公园实业有限公司	18,243,230.962	6.52
星河实业(深圳)有限公司	10,913,417.17	3.90
绫致时装销售(天津)有限公司	9,734,559.57	3.48
深圳永旺友谊商业有限公司	5,761,969.65	2.06
深圳市星运成商业经营有限公司	5,603,709.48	2.00
合计	50,256,886.83	17.96

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	6,787,737.27	---
合计	6,787,737.27	---

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	---	
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)	94,063.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
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	---	

项目	金额	说明
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	---	
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	358,570.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
所得税影响额	(113,158.67)	
少数股东权益影响额(税后)	---	
合计	339,476.00	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	73.27	1.48	1.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	72.59	1.46	1.46

深圳市星河商用置业股份有限公司

(公章)

二〇一七年四月二十五日

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（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）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室