



深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2023 年年度报告

2024 年 04 月

# 2023 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人郑康豪、主管会计工作负责人史立功及会计机构负责人（会计主管人员）李亚莉声明：保证本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。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了保留意见的审计报告，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。

公司在经营中主要存在战略实施风险、业务扩张风险、市场不确定性加大的风险、人才储备不足与团队管理风险等，敬请广大投资者注意投资风险。详细内容见本报告“第三节 管理层讨论与分析，十一、公司未来发展的展望”。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,210,088,720 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），不以公积金转增股本。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	7
第三节 管理层讨论与分析 .....	12
第四节 公司治理 .....	26
第五节 环境和社会责任 .....	44
第六节 重要事项 .....	45
第七节 股份变动及股东情况 .....	69
第八节 优先股相关情况 .....	76
第九节 债券相关情况 .....	77
第十节 财务报告 .....	78

## 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、报告期内在《证券时报》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。

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、皇庭国际	指	深圳市皇庭国际企业股份有限公司
皇庭集团	指	深圳市皇庭集团有限公司
皇庭投资	指	深圳市皇庭投资管理有限公司
皇庭产控、皇庭产业控股	指	深圳市皇庭产业控股有限公司
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
融发投资	指	深圳融发投资有限公司，公司全资子公司
同心再贷款	指	深圳市同心小额再贷款有限公司
同心基金	指	深圳市同心投资基金股份公司
瑞泽租赁	指	瑞泽国际融资租赁有限公司，公司控股子公司
皇庭商务服务	指	深圳市皇庭商务服务有限公司，公司全资子公司
重庆皇庭	指	重庆皇庭珠宝广场有限公司，公司全资子公司
意发功率	指	德兴市意发功率半导体有限公司，公司控股子公司
半导体	指	导电性能介于导体和绝缘体之间的物质，如：硅和锗
集成电路	指	将一定数目的晶体管、二极管、电阻、电容和电感等集成在一起，从而实现电路或者系统功能的半导体器件
晶圆、芯片	指	在半导体片材上（单晶硅上）进行扩散、光刻、蚀刻、清洗、钝化、金属化等多道工艺加工，制成的能实现某种功能的半导体器件
电力电子器件	指	又称为功率半导体器件，主要用于电力设备的电能变换和控制电路等方面
SBD	指	肖特基势垒二极管（Schottky Barrier Diode），是以其发明人肖特基博士命名的一种金属-半导体（接触）二极管
FRD	指	快恢复二极管（简称 FRD）是一种具有开关特性好、反向恢复时间短特点的半导体二极管
IGBT	指	绝缘栅双极型晶体管（Insulated Gate Bipolar Transistor），是由 BJT（双极型三极管）和 MOS（绝缘栅型场效应管）组成的复合全控型电压驱动式功率半导体器件
MOSFET、MOS	指	金属-氧化物半导体场效应晶体管（Metal-Oxide-Semiconductor-Field-Effect Transistor），是一种可以广泛使用在模拟电路与数字电路的场效晶体管
SiC	指	碳化硅，一种碳硅化合物，是第三代半导体的主要材料

GaN	指	氮化镓，一种氮和镓的化合物，是一种直接能隙（direct bandgap）的半导体
IDM	指	垂直整合制造（Integrated Design and Manufacture），指从设计、制造、封装测试到销售自有品牌都一手包办的半导体垂直整合型公司

## 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
变更前的股票简称（如有）	深国商		
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）	ShenzhenWongtee International Enterprise Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Wongtee International		
公司的法定代表人	郑康豪		
注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元		
注册地址的邮政编码	518048		
公司注册地址历史变更情况	2011 年 8 月 25 日，公司注册地址由“深圳市人民南路深圳发展中心大厦 23 层”，变更为“深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A”；2016 年 2 月 23 日，公司注册地址由“深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A”“，变更为“深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元”；2019 年 6 月 21 日，公司注册地址由“深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元”，变更为“深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元”。		
办公地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	www.wongtee000056.com		
电子信箱	htgj000056@163.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴凯	黄豪焕
联系地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元
电话	(0755) 82281888	(0755) 82535565
传真	(0755) 82566573	(0755) 82566573
电子信箱	wuk2927@163.com	htgj000056@163.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)
公司年度报告备置地点	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元

#### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	914403001921790834
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司上市之初主要经营商品零售业，在国内逐步发展大型连锁商场。后为了连锁网点的拓展，下属公司融发投资积极开展房地产业务，采取以商养地、以地保商的发展策略，促使本公司连锁商业经营发展。近年来，因国内商业发展形势发生变化，公司原有的商场已不能适应市场竞争，我司已退出了传统零售百货业及房地产开发，大力发展购物中心项目。在 2010 年公司完成重组后，确定了以商业不动产运营为公司的主营业务，公司致力于成为领先的商业资产综合运营商。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司于 1992 年经中国人民银行深圳经济特区分行批准发行股份，其中深圳市特发集团有限公司（以下简称“特发集团”）持有 1459.56 万股，占总股本 35%，为公司第一大股东。2006 年公司股权分置改革方案正式实施之后，特发集团持有公司的股份为 2933.8952 万股，占总股本 13.28%，原第二大股东马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌父子”）持有 3026.4192 万股，占总股本 13.70%，成为公司第一大股东。2009 年 4 月和昌父子将其持有的公司 3026.4192 万股 B 股全部转让给百利亚太，百利亚太成为公司第一大股东。2010 年 8 月初，郑康豪先生通过受让百利亚太的 100% 股权成为公司第一大股东的实际控制人。公司法定代表人郑康豪先生通过其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭产业控股持有公司股份，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	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 49 楼
签字会计师姓名	孙志军、陈启生

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因：会计政策变更

	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	1,171,704,287.31	663,174,655.33	663,174,655.33	76.68%	754,410,363.46	754,410,363.46
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,126,749,099.86	-1,230,935,713.35	-1,228,081,041.93	8.25%	-1,157,331,799.94	-1,152,814,226.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-644,661,683.29	-502,933,703.33	-500,079,031.91	-28.91%	-244,090,245.34	-239,572,672.30
经营活动产生的现金流量净额（元）	313,295,473.82	385,287,928.13	385,287,928.13	-18.69%	408,371,500.94	408,371,500.94
基本每股收益（元/股）	-0.98	-1.64	-1.63	39.88%	-1.01	-1.01
稀释每股收益（元/股）	-0.98	-1.64	-1.63	39.88%	-1.01	-1.01
加权平均净资产收益率	-72.53%	-43.54%	-43.35%	-29.18%	-42.71%	-40.22%
	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	8,777,131,488.11	10,132,551,070.87	10,139,923,315.33	-13.44%	10,926,030,630.07	10,930,548,203.11
归属于上市公司股东的净资产（元）	994,363,805.87	2,099,737,860.78	2,107,110,105.24	-52.81%	3,442,467,337.93	3,446,984,910.97

### 会计政策变更的原因

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），明确单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》规定的初始确认豁免的会计处理，规定该豁免不得适用于会产生金额相同且方向相反的暂时性差异的交易。因此，本公司需要为初始确认租赁和固定资产弃置义务产生的暂时性差异确认一项递延所得税资产和一项递延所得税负债。本公司自 2023 年 1 月 1 日起施行。

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的适用本解释的单项交易，本公司按照本解释的规定进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照本解释和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入（元）	1,171,704,287.31	663,174,655.33	营业收入
营业收入扣除金额（元）	385,936,742.47	0.00	与主营业务无关
营业收入扣除后金额（元）	785,767,544.84	663,174,655.33	扣除后营业收入

## 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	195,608,889.46	599,763,731.00	217,923,708.60	158,407,958.25
归属于上市公司股东的净利润	-101,828,223.54	-317,379,582.85	-92,054,511.70	-615,486,781.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-103,090,755.47	-135,294,947.17	-95,349,049.80	-310,926,930.85
经营活动产生的现金流量净额	41,213,275.03	71,607,450.59	123,557,475.55	76,917,272.65

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

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-269,489,139.05	40,035.61	1,382,173.78	主要是本报告期出售投资性房地产所产生的损失。
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,121,238.35	3,653,815.59	752,911.30	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,699,424.89			主要是本报告期收回部分关联方应收款项。
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	-338,723,076.00	-793,769,749.37	-826,466,905.40	主要是本报告期投资性房地产公允价值有所下降。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,027,380.79	100,487,844.04	-184,480,459.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	334,731.98	1,122,740.86	288,860.77	
减：所得税影响额	-113,232,147.45	2,557,286.09	4,034,451.47	
少数股东权益影响额（税后）	-7,709,875.02	36,979,410.66	-99,316,316.25	
合计	-482,087,416.57	-728,002,010.02	-913,241,554.60	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

报告期，公司以“123”转型发展战略为指引，继续加大对功率半导体业务支持力度，稳定发展商业管理业务，公司所处的行业情况如下：

#### （一）功率半导体业务

半导体产业，是国家重点支持和发展的基础性、战略性产业，也是国家急需解决和发展的“卡脖子”产业，半导体强，国家强。

功率半导体器件是电子装置中电能转换与电路控制的核心，本质上是利用半导体的单向导电性实现电子装置的变频、变压、逆变、开关等功能，是电力电子装置的必备元器件，广泛应用于国民经济的各个领域。细分产品主要有 MOSFET、IGBT、BJT 等。

随着电动汽车、风电、光伏、储能等行业的快速发展，功率半导体的需求也在迅速提升。根据 Omda 的数据及预测，2023 年全球功率半导体市场规模达到 503 亿美元，预计 2027 年市场规模将达到 596 亿美元。中国是最大的功率半导体市场之一，据中商产业研究院发布的《2024-2029 年中国功率半导体产业市场供需格局及发展前景预测报告》，2024 年中国功率半导体市场规模预计将达到 1752.55 亿元人民币。这一增长主要受到智能电网、新能源汽车等领域对功率半导体需求量大幅提升的推动。

#### （二）商业管理业务

公司商业管理业务主要集中在粤港澳大湾区、全国一线城市及核心地段。

##### 1、购物中心方面

根据深圳市政府工作报告显示，2023 年，深圳全市生产总值同比增长 6.0%，至人民币 34,606.4 亿元，增速居国内大中城市前列，深圳社会消费品零售总额首次实现破万亿，达 10,486.19 亿元，同比增长 7.8%。

根据戴德梁行统计，2023 年，深圳累计新增 31.3 万平方米的优质购物中心，全市优质零售商业总存量上升至约 659.9 万平方米。在跨境消费活跃的支撑下，位于交通节点、受港人青睐的优质商业项目租金上调，同时新兴商圈标杆项目依托人流不断培育升级，实现租金提升；另一方面，传统板块竞争加剧，结构性因素拉低均值——多因素共同作用下，全市优质购物中心最优层平均租金保持相对平稳走势。

##### 2、物业管理服务方面

2023 年，受上游房地产行业下行影响，物业管理行业增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈，行业整体管理规模增速略有放缓。随着国家和地方政策的不断完善，与物业管理行业有关的政策为行业的发展以及规范运营指明了道路。从各项政策来看，城市更新、城市改造、社区养老、保障性住房、收费标准与规范安全生产等内容与行业息息相关。随着这些政策的落地，有望提高行业整体水平、促进企业发展，并对物业管理行业产生积极影响。同时，发展转轨、与地产脱钩被行业普遍视为新发展模式的基础。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）商业管理业务

公司所从事的商业管理业务主要包括商业不动产运营管理、商业不动产资产管理、商业不动产配套服务及物业管理业务。公司按照“自持+整租+委托管理”相结合的模式，积极在粤港澳大湾区、全国一二线城市及核心地段布局商业项目，充分发挥综合优势，重点加强对现有存量资产效益的挖掘和在大消费市场的品牌孵化。

1、商业不动产运营管理业务主要围绕购物中心的运营和管理开展，公司主要以经营管理自持购物中心和委托管理购物中心为主，以委托管理、整租、不动产投资合作等多种方式，为购物中心、商办写字楼、公寓等多个商业不动产领域提供综合服务和自持运营服务。

2、物业管理业务：物业管理行业为不动产运营服务的基础性业务，其巨大的市场潜力、收入增长稳定性、业务可延展性、协同效应为行业广泛认同。公司子公司皇庭商务服务在物业管理服务领域具有丰富的经验，且具备管理商办、住宅等多种业态的物业服务能力。

## （二）功率半导体业务

报告期内，公司子公司意发功率主要从事功率半导体芯片的设计、制造及销售业务，拥有年产 36 万片 6 寸功率晶圆的产能。意发功率核心产品为 FRD、SBD、MOSFET、IGBT 等功率半导体，产品广泛应用于工控、通信、变频家电、光伏/风力发电、充电桩和电动汽车等领域。

## 三、核心竞争力分析

### （一）功率半导体领域

#### 1、人才优势

人才是企业求生存、谋发展的先决条件。公司拥有多位集成电路领域的专家，具备丰富的行业经验和国际视野。专业的人才团队为公司持续创新发展奠定了良好基础。

#### 2、技术优势

公司培养、组建了一支高素质的研发队伍，涵盖了产品设计、工艺开发、测试应用等环节。同时，意发功率被认定为江西省“功率半导体器件工程研究中心”，为公司研发、布局包括第三代功率半导体在内的新产品提供了保障。

#### 3、业务模式优势

公司拥有芯片设计和晶圆生产能力，与 fabless 企业相比，不仅在供货能力上保障性更强，而且能根据客户特殊使用要求，提供定制化产品服务。同时，该业务模式还有利于设计和制造工艺经验的积累，提高了公司核心竞争力。

### （二）商业管理领域

#### 1、良好的品牌知名度和影响力

公司旗下核心资产“皇庭广场”自驻足深圳商业市场以来，紧密围绕“国际匠心美食生活圈”、“年轻潮流社交新聚点”、“多元化时尚购物中心”三大标签，以全新的业态组合形式，打造了一个可以多维满足消费者需求的有温度的空间，现已发展成为深圳购物中心标识代表之一。

#### 2、多业务协同发展

公司商业管理业务涵盖商业不动产运营管理、商业不动产投资、商业不动产配套服务、物业服务等，通过自持、整租、委托管理等多种方式，为购物中心、商办写字楼、酒店管理、公寓等多个商业不动产领域提供综合服务。通过不同业务的相互支持、融合发展，既满足了市场的多元化需求，又提升了公司抗风险能力。

#### 3、丰富的不动产运营管理经验

公司在商业不动产运营管理领域深耕多年，积累了丰富的行业经验。在商业运营管理经营方面已经初具规模，在运营管理方面，面对复杂多变的市场，能够及时了解市场动态，并灵活调整策略。同时，基于丰富的管理经验及成熟的业务流程体系，能够有效地提升运营效率、降低运营成本。在商业模式方面，除自持物业和整租物业外，积极拓展管理输

出、品牌输出项目，践行轻资产扩张模式。在差异化竞争方面，公司可根据项目市场定位、目标客户定位、业态组合等为客户提供多样化、差异化、个性化的增值服务，以满足其不同需求。

#### 4、专业的管理团队

公司在多年经营与发展过程中，通过商业项目运营管理与实践，公司打造了一支符合不动产运营管理发展需要的，集商业运营、招商和管理等能力于一体的商业管理团队。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

截至 2023 年末，公司总资产为 877,713.15 万元，归属于上市公司股东的净资产为 99,436.38 万元；2023 年度公司实现营业收入 117,170.43 万元，较上年同期上升 76.68%，实现归属于上市公司股东的净利润-112,674.91 万元，较上年上升 8.25%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-64,466.17 万元，同比下降 28.91%。主要是受融资成本仍高企、公司持有的相关投资性房地产公允价值下降产生的减值亏损以及重庆皇庭广场被动资产处置造成的损失等因素影响。

#### 1、商业运营服务业务

报告期，公司商业运营服务业务实现营业收入 36,185.00 万元，较上年同期减少 1,352.29 万元，下降 3.60%，占公司营业收入的 30.88%，综合毛利率 91.58%，同比增长 3.36 个百分点。随着国内消费形势复苏，公司经营商业体出租率高，招商火爆，同时随着港人北上消费潮流崛起，人流量持续保持高位运行，公司抢抓有利时机，积极引入优质品牌，有效提升流量，为该项业务全年保持平稳经营业绩提供重要保障。

#### 2、物业管理服务业务

截至 2023 年末，公司在管项目 17 个，管理服务收费面积为 186.56 万平方米。报告期，物业管理服务业务实现营业收入 29,205.10 万元，较上年同期增加 777.73 万元，同比上升 2.74%，占公司营业收入的 24.93%，综合毛利率 39.78%，同比下降 1.68 个百分点。

#### 3、功率半导体业务

2023 年是收购意发功率后第一个完整的审计年度，公司着力针对意发功率内部管理、组织架构、岗位职责、制度流程等方面提升其规范化运营水平，加快提升其与公司的融合发展。

报告期，意发功率实现营业收入 12,905.49 万元；报告期，意发功率内部管理成效明显，具体如下：

产量方面，德兴工厂全年产出 26.6 万片，较上年同期增长 60%。成本控制方面，采购中心通过批量采购、建立长期合作、直接压价等多种途径，有效分摊了终端产品价格下降的压力。产品质量方面，2023 年平均成活率为 98.58%，较 2022 年提升 1.58%，平均测试良率为 97.92%，较 2022 年提升 1.62%，均接近业内标杆水平。产品研发方面，定型量产 94 款产品，自主在研系列化或拓展品（包括定制品）27 款产品，全流程代工 4 款产品。

报告期，意发功率获得以下荣誉：

- （1）意发功率获得江西省专精特新中小企业称号
- （2）江西省功率器件工程研究中心资格
- （3）上饶市“五一劳动奖状”及“领军企业”

（4）通过国家两化融合管理体系评定（《信息化和工业化融合管理体系》和《信息化和工业化融合管理体系新型能力分级要求》）

#### 4、融资租赁业务

(1) 瑞泽租赁在处置不良资产方面也取得了一定进展。

(2) 映瑞光电项目已进入破产程序，目前由破产管理人选定的第三方审计、评估机构对映瑞光电开展审计和资产评估工作。因公司在破产清算程序中有一定优先地位，有望 2024 年收回部分回款。

(3) 关于公务机出售事宜，已选定意向买家，正推进协议签订中。同时已准备启动十年大修，为后续处置工作做准备。

为适应公司转型发展，瑞泽租赁亦不遗余力拓展储备新业务。积极开拓不良资产获得渠道，并利用保理公司牌照和团队的客户资源，开拓供应链金融业务。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 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	1,171,704,287.31	100%	663,174,655.33	100%	76.68%
分行业					
商业运营服务	361,850,042.42	30.88%	375,372,954.94	56.60%	-3.60%
物业管理服务	292,051,046.85	24.93%	284,273,712.52	42.87%	2.74%
功率半导体业务	129,054,888.92	11.01%			
融资租赁服务及其他	2,811,566.65	0.24%	3,527,987.87	0.53%	-20.31%
出售投资性房地产	385,936,742.47	32.94%			
分产品					
分地区					
华南地区	590,946,549.57	50.43%	572,342,101.49	86.30%	3.25%
西南地区	449,326,388.38	38.35%	90,683,041.55	13.67%	395.49%
华东地区	129,054,888.92	11.01%			
华北地区	2,376,460.44	0.21%	149,512.29	0.03%	1,489.47%
分销售模式					
直接销售	1,171,704,287.31	100.00%	663,174,655.33	100.00%	76.68%

### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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						
商业运营服务	361,850,042.42	30,472,461.73	91.58%	-3.60%	-31.10%	3.36%
物业管理服务	292,051,046.85	175,862,032.99	39.78%	2.74%	5.68%	-1.68%
功率半导体业务	129,054,888.92	147,746,104.98	-14.48%			

出售投资性房地产	385,936,742.47	522,423,907.24	-35.37%			
分地区						
华南地区	590,946,549.57	206,411,794.13	65.07%	3.25%	12.48%	-2.87%
西南地区	449,326,388.38	522,838,136.47	-16.36%	395.49%	1825.42%	-86.42%
华东地区	129,054,888.92	147,746,104.98	-14.48%			

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、重大采购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	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商业运营服务	商业运营服务	30,472,461.73	3.47%	44,224,261.56	20.90%	-31.10%
物业管理服务	物业管理服务	175,862,032.99	20.04%	166,403,337.08	78.64%	5.68%
功率半导体业务	功率半导体业务	147,746,104.98	16.83%			
融资租赁服务及其他	融资租赁服务及其他	1,191,528.60	0.14%	978,447.34	0.46%	21.78%
出售投资性房地产	出售投资性房地产	522,423,907.24	59.52%			

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是 否

详见“2023 年度财务报表附注八、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

公司于 2022 年底将意发功率纳入合并报表范围，因此，本报告期公司新增功率半导体业务，该项业务对公司经营及业绩影响详见本节“2、收入与成本”分析。

**(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）	126,307,543.69
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	10.78%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

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	44,102,341.10	3.76%
2	第二名	35,915,003.72	3.07%
3	第三名	17,279,974.85	1.47%
4	第四名	15,825,585.15	1.35%
5	第五名	13,184,638.87	1.13%
合计	--	126,307,543.69	10.78%

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）	145,306,474.40
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	27.37%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	2.56%

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	36,354,321.88	6.85%
2	第二名	35,013,723.71	6.59%
3	第三名	32,111,138.43	6.05%
4	第四名	28,232,024.27	5.32%
5	第五名	13,595,266.11	2.56%
合计	--	145,306,474.40	27.37%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

第五名为本公司实际控制人郑康豪先生控制的深圳市皇庭商业管理有限公司。

**3、费用**

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	16,363,917.72	13,075,524.31	25.15%	本报告期意发功率纳入合并增加所致。
管理费用	124,693,371.26	88,062,733.10	41.60%	本报告期意发功率纳入合并增加所致。
财务费用	664,780,105.60	580,183,640.04	14.58%	上年同期根据法院判决结果将中信信托借款利率降低至 18%所致。

研发费用	7,783,398.17			本报告期意发功率纳入合并增加所致。
公允价值变动损益	-477,378,771.97	-793,769,749.37	-39.86%	本报告期投资性房地产公允价值变动减少。

#### 4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
客户定制的常规 10A/15A/25A/35A 1200V FRD 产品开发	定制产品，满足客户需求	完成	产品定型量产	服务至上，品牌影响增强
30A 1200V 批产 FRD 良率提升改善项目	产品良率提升，单片成本降低	完成	平均良率由 88%提升至 95%以上	晶圆单片成本降低
60A 1200V 批产 FRD 可靠性性能改善项目	提升产品品质和市场竞争力，降低客诉率，进一步满足中高端客户需求	完成	产品定型量产	提升产品市场竞争力，进一步满足中高端客户需求
600V H 系列 FRD 高温 Low TRR 新工艺平台开发及系列化产品生产	增加 FRD 产品品种门类	完成	系列化产品定型量产	丰富 FRD 产品门类，提升市场竞争力
45V 掺 Ph 工艺肖特基新平台开发及系列化产品生产	增加 SBD 产品品种门类	完成	系列化产品定型量产	丰富 SBD 产品门类，提升市场竞争力
100V 掺 Ph 工艺肖特基新平台开发及系列化产品生产	增加 SBD 产品品种门类	完成	系列化产品定型量产	丰富 SBD 产品门类，提升市场竞争力
65V 掺 Ph 工艺肖特基新平台开发及系列化产品生产	增加 SBD 产品品种门类	完成	系列化产品定型量产	丰富 SBD 产品门类，提升市场竞争力
200V 掺 Ph 工艺肖特基新平台开发及系列化产品生产	增加 SBD 产品品种门类	完成	系列化产品定型量产	丰富 SBD 产品门类，提升市场竞争力
10A/15A/20A 1200V 批产 FRD 良率提升工程变更项目	产品良率提升，单片成本降低	完成	平均良率由 88%提升至 95%以上	晶圆单片成本降低
200~400V 批产 FRD 产品 FAST 性能改善项目	提升产品品质和市场竞争力，降低客诉率，进一步满足中高端客户需求	完成	FAST 考核零失效	提升产品市场竞争力，进一步满足中高端客户需求
400V U 系列 FRD 高温漏电改善项目	提升产品品质和市场竞争力，降低客诉率，进一步满足中高端客户需求	完成	高温漏电考核零失效	提升产品市场竞争力，进一步满足中高端客户需求
650V 常规 U 系列平台 FRD 新品开发	增加 FRD 产品品种门类	完成	系列化产品定型量产	丰富 FRD 产品门类，提升市场竞争力
1200V H 系列 FRD 高温 Low TRR 新工艺平台开发	增加 FRD 产品品种门类	完成	系列化产品定型量产	丰富 FRD 产品门类，提升市场竞争力
1200V 辐照工艺 FRD 新工艺平台开发	增加 FRD 产品品种门类	完成	系列化产品定型量产	丰富 FRD 产品门类，提升市场竞争力
批产 100V 与 200V 双胞肖特基 VF 改善项目	提升产品品质和市场竞争力，降低客诉率，进一步满足中高端客户需求	完成	产品 VF 典型值降低 20mV 左右，与同行水平相当	提升产品市场竞争力，进一步满足中高端客户需求

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	885,516,842.18	779,096,645.11	13.66%
经营活动现金流出小计	572,221,368.36	393,808,716.98	45.30%
经营活动产生的现金流量净额	313,295,473.82	385,287,928.13	-18.69%
投资活动现金流入小计	5,552,258.45	7,900,000.00	-29.72%
投资活动现金流出小计	51,074,703.87	49,557,773.45	3.06%
投资活动产生的现金流量净额	-45,522,445.42	-41,657,773.45	-9.28%
筹资活动现金流入小计	620,366,705.02		
筹资活动现金流出小计	816,915,963.69	319,884,608.62	155.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-196,549,258.67	-319,884,608.62	38.56%
现金及现金等价物净增加额	71,286,731.76	23,727,711.71	200.44%

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

经营活动产生的现金流量净额，较去年同期下降 18.69%，主要是本期意发功率纳入合并，其采购支出等经营活动流出较大所致。

筹资活动产生的现金流量净额，较去年同期增加 38.56%，主要是本期徽商银行续贷，筹资活动现金流入增加所致。

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

- 1、本期支付的借款利息支出计入筹资活动中。
- 2、本期计提未支付的利息金额较大且不影响现金流量。
- 3、本期计提的资产折旧摊销、信用减值损失、资产减值损失及投资性房地产公允价值变动金额较大且不影响现金流量。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-4,375,377.26	0.38%		否
公允价值变动损益	-477,378,771.97	41.74%	主要是本报告期投资性房地产公允价值有所下降。	否
资产减值	-86,525,327.22	7.57%		否
营业外收入	22,128,120.44	-1.93%		否

营业外支出	20,111,806.52	-1.76%		否
-------	---------------	--------	--	---

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		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	189,365,601.63	2.16%	157,962,907.97	1.56%	0.60%	
应收账款	240,448,262.22	2.74%	293,163,623.79	2.89%	-0.15%	
存货	90,947,067.90	1.04%	108,063,146.97	1.07%	-0.03%	
投资性房地产	6,736,735,200.00	76.75%	7,736,498,201.40	76.30%	0.45%	
长期股权投资	83,636,215.19	0.95%	84,522,831.64	0.83%	0.12%	
固定资产	112,823,517.69	1.29%	112,593,203.07	1.11%	0.18%	
在建工程	69,019,081.40	0.79%	74,226,356.97	0.73%	0.06%	
使用权资产	284,145,648.39	3.24%	312,754,913.01	3.08%	0.16%	
短期借款	401,468,019.96	4.57%	414,651,184.99	4.09%	0.48%	
合同负债	10,919,482.38	0.12%	18,675,838.83	0.18%	-0.06%	
长期借款	424,000,000.00	4.83%			4.83%	本报告期徽商银行借款续贷 2 年。
租赁负债	304,029,574.38	3.46%	321,817,181.61	3.17%	0.29%	

境外资产占比较高

适用 不适用

## 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	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	30,000,000.00							30,000,000.00
4. 其他权益工具投资	24,192,464.26		-7,361,700.68					16,830,763.58
金融资产小计	54,192,464.26		-7,361,700.68					46,830,763.58
投资性房地产	7,736,498,201.40	- 338,723,076.00				661,039,925.40		6,736,735,200.00
上述合计	7,790,690,665.66	- 338,723,076.00	-7,361,700.68			661,039,925.40		6,783,565,963.58
金融负债	255,737,704.92							255,737,704.92

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见“2023 年财务报表附注六、注释 23 所有权或使用权受到限制的资产”、“注释 24 短期借款”及“注释 34 长期借款中所列示的用于融资而抵押质押的房产、应收账款及股权等资产”。

## 七、投资状况分析

### 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
41,500,000.00	71,500,000.00	-41.96%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 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

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、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	商业运营	5000000 美元	6,390,121 ,649.34	897,359,2 46.98	288,609,6 93.75	- 602,883,4 31.81	- 614,540,5 02.78
深圳市皇庭商务服务有限公司	子公司	物业管理	1,000,000 ,000	213,464,4 48.40	79,784,83 9.98	144,643,8 41.59	14,446,86 5.84	19,643,41 5.06

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
德兴市意宏微功率半导体有限公司	设立	有助于公司战略转型
意发功率（深圳）半导体有限公司	设立	有助于公司战略转型
深圳市瑞豪能源科技有限公司	设立	有助于公司战略转型
深圳市瑞豪新能源有限责任公司	设立	有助于公司战略转型
深圳市皇金贷金融服务有限公司	注销	
柳州市皇庭房地产开发有限公司	注销	
美集奥莱（厦门）商业有限公司	注销	
嘉兴皇庭几何投资合伙企业（有限合伙）	注销	
深圳市赛纳美特科技有限公司	股权转让	
深圳市青柠慧商科技有限公司	股权转让	

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）公司发展战略

公司将通过实施“123”转型发展战略，努力将公司打造成为一家以“高科技+商业管理”双主业为核心的规模化、现代化、集团化企业，实现股东、企业、客户、员工、社会的和谐共赢。其中：“1”即坚持创新发展战略、激发人才创新活力、构建创新发展新格局，形成创新发展新优势；“2”即聚焦“高新技术+商业管理”2条主线；“3”即在高科技领域重点投资和发展功率半导体、数字能源综合服务两个细分高技术行业，以及在商业管理重点加强对现有存量资产效益的挖掘。具体内容如下：

#### 1、功率半导体领域

在半导体这个国家基础性战略性领域，公司将依托意发功率的技术、人才等资源，聚焦和深耕功率半导体行业，努力打造涵盖功率半导体器件设计、晶圆制造、先进封装为一体的 IDM 型公司；未来将持续加大研发创新，不断丰富产品类别、延伸产业链，在现有产品硅基 FRD、SBD、IGBT、MOSFET 基础上，进一步发展第三代半导体材料 GaN、SiC 功率器件，努力将公司打造成能源电子领域具有核心竞争力的一流企业。

#### 2、数字能源综合服务领域

公司将重点打造集半导体功率器件、储能设备、光充储放工程实施、数字能源综合服务平台为一体的生态系统，把公司各项业务“聚点成线，聚线成面，点线相结合”，从而形成上下游和谐共赢的产业生态。

### 3、商业管理领域

公司将基于消费复苏和国家大力提高消费在 GDP 占比的大背景,把握商业在业态、品类、管理模式迭代及客户需求变化的大趋势,持续挖掘现有存量资产管理的效益。

#### (二) 2024 年经营目标

2024 年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年,扩内需是 2024 年我国经济发展的“重头戏”,促增长的宏观支持政策不断累积增多,公司将坚持先立后破、稳中求进,抢抓发展机遇,继续挖潜增效,坚持创新发展,提高公司盈利能力。

#### (一) 半导体领域

1、意发功率实现 2024 年全年收入 2.2 亿元经营目标。

2、功率芯片业务,持续加大研发投入,加快新工艺、新产品开发,改善产品结构,确保公司盈利能力稳步提升。

3、成品销售业务,是 2024 年的重点任务之一,要在工业焊机、充电桩、储能等领域实现突破,将意发功率打造成真正的 IDM 型公司。

4、以市场为导向,提升高端产品生产力,做好高端产品的开拓和增量工作;加大大客户开发,密切维护客户关系,进一步打造高效销售团队。

5、继续提升意发功率规范化管理水平,进一步提升盈利能力。

#### (二) 数字能源综合服务和 AIOT 领域

智慧城市经过一年多的探索,已确定新能源和城市“安全”两条主赛道。基本框架已基本搭建完成,2024 年狠抓项目落地和交付,实现营收目标。

打造集半导体功率器件、储能器件与设备、光充储放工程实施、数字能源综合服务平台为一体的生态系统,从而形成上下游和谐共生的产业生态。数字能源综合服务业务争取 2024 年度实现利润和现金流为正。

#### (三) 商管领域

公司商业管理业务要乘国内经济回升向好之势,抢抓机遇,提升服务体验,保障服务品质;要继续筑牢安全生产底线,确保安全生产稳定运行;要保持平稳发展,继续为公司转型升级提供有力支持。

#### (四) 融资租赁领域

瑞泽租赁在解决两大历史遗留问题的同时,利用现有人员和资源优势,不断尝试创新业务品种,积极开拓新业务,创造新收入。

2024 年,公司将聚焦高新科技行业,稳步推进,伺机发力,董事会将带领全体员工提升适应时代变迁的能力,锐意进取、勇于担当、团结协作,全力以赴推动公司 2024 年转型发展工作取得新进展、新成效。

上述预计不构成对公司的盈利预测,其实现具有不确定性,提请投资者注意投资风险。

#### (三) 可能面临的风险

##### 1、战略实施风险

战略实施过程中实施执行不到位、资源不匹配或管控协调机制不健全,都会影响公司战略的实施落地。

对策:公司将从资源匹配、资产结构、管理架构、管控机制等各方面细化,为战略实施落地做好各项保障工作,确保各项工作落实到位。

##### 2、业务扩张风险

随着公司发展规模不断扩大,如公司在经营管理、资源整合、市场开拓等方面难以适应公司业务规模的迅速扩张,将会对公司的整体运营带来一定风险。

对策：公司将进一步提升管理能力，完善内控机制，对各投资项目建立切实有效的管理体制，加快储备专业的运营团队，合理规避风险。

3、市场不确定性加大的风险 在全球经济疲弱的大背景下，高通胀与不确定性导致经济活动严重放缓，市场环境不确定因素增多，客户可能因经营压力而缩减物业合同，给物业经营带来合同续签压力、价格竞争压力、收款压力等；消费者行为与习惯的改变，同时，行业内品牌企业之间的竞争也日趋激烈，仍将对实体商业接触型消费形成挑战公司面临的市场不确定性和风险加大。 对策：公司将充分发挥自身优势，快速、有效地响应消费者的个性化客户需求，进一步提升服务品质，强化体验性消费，公司将密切关注行业发展动态和趋势，洞察市场变化中的机遇与挑战，积极创新求变，不断巩固、提升核心竞争力和抗风险能力。

#### 4、人才储备不足与团队管理风险

随着公司经营业务多元化、规模化，对公司业务管理要求越来越高，一定程度上增加公司团队管理难度。

对策：为了应对上述风险，公司运用多角度、全方位的人才培养方式，探索与业务相辅相成的人才培训体系，适时引入专业化人才，加大人才队伍的建设力度，完善人才储备机制。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2023年05月22日	公司会议室	网络平台线上交流	个人	公众投资者	公司业绩情况、公司未来的发展战略、公司子公司瑞豪高科主营方向和中兴智联合作的项目进展、半导体业务未来发展规划、公司有没有加快转型功率半导体芯片的发展计划等。	无
2023年1月1日至2023年12月31日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	公众投资者	公司经营情况、重大资产出售进展、控股子公司意发功率情况等。	无

## 十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关法律、行政法规和部门规章的要求，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制制度，提升公司治理水平。

报告期内，公司治理完善，运作规范，与上市公司规范治理各项要求无差异，不存在同业竞争等问题，公司董事会、监事会以及高级管理人员严格遵照相关法律规定和公司规章制度认真履行职责，保证公司治理结构的规范性和有效性；公司对《公司章程》等制度进行了修订，进一步提升了公司治理的规范化水平。

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定和要求，规范股东大会召集、召开和表决程序，确保所有股东的合法权益和平等地位，保证每个股东在股东大会上有表达自己意见和建议的权利，确保所有股东特别是中小股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。公司召开的股东大会都经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书。公司认真对待股东的咨询及来访，便于股东了解公司运作情况。

#### 2、控股股东与上市公司的关系

公司与控股股东、实际控制人完全做到了人员、资产、财务分开，机构、业务独立。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利，未发生超越股东大会及董事会而直接或间接干预公司经营与决策的行为，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，也没有要求公司为其或他人提供担保。

#### 3、董事与董事会

公司董事会共有董事 9 名，其中独立董事 3 名，董事会的构成符合法律法规及公司实际的要求；报告期内，董事会的召集、召开严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的相关规定进行，全体董事持续关注公司生产经营情况、财务状况、重大事件的影响及风险，认真负责地出席每次董事会会议，认真审议各项议案，认真履行作为董事应尽的职责，确保董事会高效运作和科学决策。公司董事会下设四个专门委员会，专门委员会在报告期内积极履行职责，充分发挥职能。

#### 4、监事及监事会

公司监事会共有 3 名监事，其中一名是职工监事，监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；报告期内，公司监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》等有关规定和要求召集、召开监事会会议，全体监事认真出席监事会会议、认真履行职责，列席董事会会议、对公司财务、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查，维护公司及全体股东的合法权益。

#### 5、信息披露与透明度

公司严格按照法律、法规和《公司章程》、公司《信息披露制度》等的规定，公司依照有关规定真实、准确、完整、及时地进行信息披露，确保公司所有投资者公平的享有知情权，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。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与公司控股股东完全分开，公司具有完整、独立的业务及自主经营能力。

- 1、业务方面：公司从事的业务独立于控股股东，公司与控股股东之间不存在同业竞争的情况；
- 2、人员方面：公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面互相独立，有独立的劳动人事职能部门；
- 3、资产方面：公司资产独立，权属清晰，不存在控股股东占用公司非经营性资产的情况；
- 4、机构方面：公司组织机构独立，内部职能部门独立运作，公司及其下属职能部门与控股股东及其下属职能部门之间不存在上下级关系；
- 5、财务方面：公司设立了独立的财务部门，财务人员均属专职，建立了健全的财务政策、会计管理制度，独立核算，开设独立的银行账户，并独立纳税。

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.11%	2023 年 01 月 06 日	2023 年 01 月 07 日	审议通过：1、《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，2、《关于变更注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》。
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.13%	2023 年 02 月 03 日	2023 年 02 月 04 日	审议通过：1、《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》，2、《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》，3、审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》。
2022 年度股东大会	年度股东大会	0.03%	2023 年 05 月 30 日	2023 年 05 月 31 日	审议通过：1、《2022 年度董事会工作报告》，2、《2022 年度监事会工作报告》，3、《2022 年年度报告全文及摘要》，4、《2022 年度财务决算报告》，5、《2022 年度利润分配方案》，6、《关于聘任 2023 年度审计机构的议案》，7、《关于增加注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》。

## 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、董事、监事和高级管理人员情况

## 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股数(股)	本期减持股数(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
邱善勤	男	57	董事长	现任	2022年09月13日	2025年09月13日	0	3,500,000	0	0	3,500,000	公司实施2023年限制性股票激励计划获授限制性股票
史立功	男	58	董事	现任	2022年06月06日	2025年09月13日	0	1,500,000	0	0	1,500,000	公司实施2023年限制性股票激励计划获授限制性股票
	男	58	总经理	现任	2022年09月13日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
刘海波	男	44	董事	现任	2018年06月22日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
	男	44	执行总裁	现任	2021年04月22日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
李亚莉	女	48	董事	现任	2018年06月22日	2025年09月13日	509,400	3,300,000	0	0	3,809,400	公司实施2023年限制性股票激励计划获授限制性股票
	女	48	财务总监	现任	2019年09月26日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
吴凯	男	44	董事	现任	2022年09月13日	2025年09月13日	0	3,000,000	0	0	3,000,000	公司实施2023年限制性股票激励计划获授限制性股票
	男	44	副总经理	现任	2022年02月26日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
	男	44	董事会秘书	现任	2022年11月28日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
罗良	女	44	董事	现任	2022年09月13日	2024年4月12日	271,800	0	0	0	271,800	无

	女	44	人力资源总监	现任	2020年03月06日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
林 熹	男	51	独立董事	现任	2022年09月13日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
陈建华	男	61	独立董事	现任	2019年09月26日	2025年09月13日	5,900	0	0	0	5,900	无
劳丽明	女	65	独立董事	现任	2022年09月13日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
刘玉英	女	49	监事会主席	现任	2016年09月26日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
李 岚	女	42	监事	现任	2019年09月26日	2025年09月13日	203,700	0	0	0	203,700	无
吴卫红	女	56	监事	离任	2019年09月26日	2024年04月12日	0	0	0	0	0	无
合计	--	--	--	--	--	--	990,800	11,300,000	0	0	12,290,800	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

## 2、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

报告期内，公司董事 9 名，其中独立董事 3 名，其主要情况如下：

邱善勤先生：1967 年出生，中国国籍，电子科技大学，高速实时信息与信号处理专业博士/高级工程师，曾为中科院大学/厦门大学/北京航空航天大学客座教授，负责国家软件与集成电路公共服务平台（CSIP）建设工作。主持实施多项国家及地方政府产业发展战略规划项目，是国家“核高基”重大专项领域专家。曾任中国电子科技集团 29 研究所、工业和信息化部软件与集成电路促进中心主任（中国电子工业科学技术交流中心主任）、工信部电子科技委委员、教育部计算机教育指导委员会委员、教育部工程管理教育指导委员会委员、中国开源软件推进联盟主席、工业和信息化部 IP 标准工作组组长、工业和信息化部 Linux 标准工作组副组长、国家集成电路公共服务联盟理事长等职务。现任公司董事长。

史立功先生：1966 年出生，中国国籍，原中兴通讯副总裁，北方交通大学 EMBA，1993 年加入中兴通讯，历任中兴太原办事处主任，北京区总经理，中国北方区总裁，2009 年-2021 年任中兴网信董事总经理，开创了智慧城市在中国发展模式，为超过半数国内省份设计、建设了智慧城市基础平台，获选智慧城市领军人物，现任公司董事、总经理。

刘海波先生：1980 年出生，毕业于哈尔滨商业大学及西北工业大学，获法学学士学位及工商管理硕士学位，获北京大学高级工商管理硕士学位，具有董秘资格证书。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、皇庭国际监事会主席、人力资源总监、常务副总经理。现任公司董事、执行总裁。

李亚莉女士：1976 年出生，毕业于兰州商学院财务会计专业，并参加清华威尔士 MBA 学习，会计中级职称。曾就职深圳市越众集团有限公司。近五年工作经历：皇庭集团财务部总经理、皇庭国际财务管理部总经理。现任公司董事、财务总监。

吴凯先生：1980 年出生，毕业于合肥工业大学，硕士研究生学历。2008 年至 2021 年 1 月，曾先后工作于华泰联合证券有限公司、国泰君安证券股份有限公司、华商基金管理有限公司、林州重机集团股份有限公司等，历任行业分析师、投资经理、副总经理及董事会秘书等职务。现任公司董事、副总经理和董事会秘书。

罗良女士：1980 年出生，毕业于南京财经大学会计学专业。曾任公司人力资源部总经理兼总经理办公室主任、皇庭地产行政人事部总经理、公司下属公司皇庭房产建设人事行政部总经理、公司审计监察部总经理（审计总监）、公司监事。罗良女士于 2024 年 4 月 12 日向公司董事会递交了辞职报告，申请辞去公司董事以及董事会各专门委员会委员职务，辞职后将不再担任公司任何职务。

林熹先生：1973 年出生，北京大学本科，麻省理工学院博士。现任哈尔滨工业大学（深圳）教授，国家仿真控制工程研究中心副主任，广东省城市安全智能监测与智慧城市规划企业重点实验室学术委员会委员，深圳市供应链金融公共服务平台首席科学家，深圳市人工智能学会理事，深圳市外商投资企业协会暨深圳市国际投融资商会副会长，广州越秀集团股份有限公司集团数字化工作领导小组专家委员，厦门市委市政府招商顾问，公司独立董事。

陈建华先生：1963 年出生，经济学博士，教授。深圳大学金融学系创办人之一，曾任神州高铁技术股份有限公司、中集集团财务有限公司、摩根士丹利中国基金公司独立董事等。现任深圳大学经济学教授、博士后导师、经济学院教授委员会主任，深圳大学国际金融研究所所长，深圳大学金融学（国家一流学科）科点负责人，北京大学光华管理学院博士生导师，兼任岭南生态文旅股份有限公司独立董事、国务院教学督导委员会专家、国家教育部学位中心专家、中国世界经济学会理事、全国美国经济学会理事等。在人民出版社、高等教育出版社等出版专著、编著、译著和教材十余部，主持国家、省部级课题六项，于《经济研究》、《经济学态》、《世界经济论坛》等核心期刊发表学术专论数十篇。2019 年 9 月起任公司独立董事。

劳丽明女士：1959 年出生，毕业于暨南大学自学会计本科，中国注册会计师。现任深圳普天会计师事务所有限公司合伙人，公司独立董事。

### (2) 监事会

报告期内，公司监事 3 名，其主要情况如下：

刘玉英女士：1975 年出生，毕业于广东财经大学，获工商管理硕士学位。曾任职深圳市中行建设监理有限公司副总经理，皇庭集团董事长助理、董事长办公室总经理等职务。现任皇庭集团副总裁、公司监事会主席。

李岚女士：1982 年出生，毕业于吉首大学新闻学专业，获文学学士。曾任职羊城晚报、亚太传媒任主任编辑。近五年工作经历：本公司下属公司深圳市皇庭商业运营有限公司市场部市场总监、副总经理，深圳市皇庭不动产管理有限公司招商租赁部总经理、本公司人力资源部品牌总经理、皇庭商城运营总监、总经理。现任公司监事、商管板块运营总监。

吴卫红女士：1968 年出生，毕业于重庆大学采矿工程专业。历任皇庭集团重庆公司副总经理、采购管理中心成本管理部副总经理、采购管理中心成本管理部常务副总经理、成本管控办公室主任、审计监察部常务副总经理。吴卫红女士因到龄退休，公司于 2024 年 4 月 12 日召开职工代表大会重新选举职工代表，其于 2024 年 4 月 12 日离任。

### (3) 高级管理人员

总经理史立功先生、执行总经理刘海波先生、财务总监李亚莉女士和副总经理、董事会秘书吴凯先生的主要情况详见本节“董事”相关内容。

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
刘玉英	深圳市皇庭集团有限公司	副总裁	2020 年 12 月 30 日		否
刘玉英	深圳市皇庭集团有限公司	监事	2019 年 07 月 31 日		否
刘玉英	深圳市皇庭人和投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2019 年 11 月 13 日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

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
邱善勤	湖北九同方微电子有限公司	董事	2020 年 12 月 24 日		否
林熹	哈尔滨工业大学（深圳）	教授	2017 年 01 月 05 日		是
陈建华	深圳大学	教授	1993 年 07 月 01 日		是
陈建华	深圳市京基智农时代股份有限公司	独立董事	2022 年 11 月 01 日	2025 年 10 月 01 日	是
陈建华	深圳市国天电子股份有限公司	独立董事	2023 年 04 月 01 日	2026 年 03 月 01 日	是
劳丽明	深圳普天会计师事务所有限公司	合伙人	2015 年 11 月 05 日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

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

### 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

决策程序：根据《公司章程》的规定，公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。在公司任职的高级管理人员均在公司领取报酬。

确定依据：根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》，公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，并依此确定薪酬回报。

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	性别	年龄	职务	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
邱善勤	男	57	董事长	现任	251.58	否
史立功	男	58	董事、总经理	现任	202.62	否
刘海波	男	44	董事、执行总裁	现任	186.86	否
李亚莉	女	48	董事、财务总监	现任	122.5	否
吴凯	男	44	董事、副总经理、董事会秘书	现任	87.96	否
罗良	女	44	董事、人力资源总监	现任	89.9	否
林熹	男	51	独立董事	现任	20	否
陈建华	男	61	独立董事	现任	20	否
劳丽明	女	65	独立董事	现任	20	否
刘玉英	女	49	监事会主席	现任	82.89	否
李岚	女	42	监事	现任	91.13	否
吴卫红	女	56	监事	现任	47.07	否
合计	--	--	--	--	1,222.51	--

其他情况说明

适用 不适用

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会 2023 年第一次会议	2023 年 01 月 09 日	2023 年 01 月 11 日	审议通过：1、《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》，2、《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》，3、《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》，

			4、《关于召开 2023 年第二次临时股东大会的议案》。
第十届董事会 2023 年第二次会议	2023 年 02 月 03 日	2023 年 02 月 04 日	审议通过《关于向 2023 年限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》
第十届董事会 2023 年第三次会议	2023 年 04 月 27 日	2023 年 04 月 29 日	审议通过：1、《2022 年度总经理工作报告》，2、《2022 年度董事会工作报告》，3、《2022 年度财务决算报告》，4、《2022 年度利润分配预案》，5、《关于确认投资性房地产公允价值变动的议案》，6、《关于 2022 年度计提资产减值损失和确认其他权益工具投资公允价值变动的议案》，7、《2022 年年度报告全文及摘要》，8、《2022 年度内部控制评价报告》，9、《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》，10、《关于增加注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》，11、《关于聘任 2023 年度审计机构的议案》，12、《关于皇庭商务服务 2022 年度业绩承诺完成情况 & 实施业绩补偿的议案》，13、《关于重庆皇庭广场 2022 年度业绩承诺完成情况 & 实施业绩补偿的议案》，14、《2023 年第一季度报告》，15、《关于召开 2022 年度股东大会的议案》。
第十届董事会 2023 年第四次会议	2023 年 08 月 24 日	2023 年 08 月 26 日	审议通过《2023 年半年度报告全文及摘要》
第十届董事会 2023 年第五次会议	2023 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 28 日	审议通过：1、《2023 年第三季度报告》，2、《关于专项清收工作进展情况的议案》。
第十届董事会 2024 年第六次会议	2023 年 11 月 10 日		审议通过《关于独立董事制度的议案》等三项议案。
第十届董事会 2023 年第七次会议	2023 年 12 月 22 日	2023 年 12 月 23 日	审议通过：1、《关于修订〈公司章程〉的议案》，2、《关于修订〈董事会专门委员会工作细则〉的议案》，3、《关于改选审计委员会委员的议案》，4、《关于向徽商银行股份有限公司深圳分行申请贷款最高额不超过人民币肆亿贰仟肆佰万元整的议案》。

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
邱善勤	7	7	0	0	0	否	3
史立功	7	7	0	0	0	否	3
刘海波	7	7	0	0	0	否	3
李亚莉	7	7	0	0	0	否	3
吴凯	7	7	0	0	0	否	3
罗良	7	7	0	0	0	否	3
林熹	7	5	2	0	0	否	3
陈建华	7	5	2	0	0	否	3
劳丽明	7	4	2	1	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明：无

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

#### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事制度》等，关注公司运作的规范性，履行职责，勤勉尽责，对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，独立董事对报告期内公司发生的关联交易、聘请审计机构、利润分配预案、聘任高级管理人员及其他需要独立董事发表意见的事项出具了独立、公正的独立意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

#### 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
发展与战略委员会	邱善勤、史立功、吴凯、李亚莉、林熹	1	2023年01月16日	审议通过《关于拟投资建设特色先进功率器件封装项目的议案》	同意签署《投资合作协议》及其《补充协议》	-	无
薪酬与考核委员会	林熹、李亚莉、罗良、陈建华、劳丽明	3	2023年01月06日	审议通过《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司2023年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司2023年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》	同意提交公司董事会审议	-	无
薪酬与考核委员会	林熹、李亚莉、罗良、陈建华、劳丽明	3	2023年01月31日	《关于向2023年限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》	同意提交公司董事会审议	-	无

薪酬与考核委员会	林熹、李亚莉、罗良、陈建华、劳丽明	3	2023年04月12日	审议通过《关于2022年度高级管理人员薪酬的议案》、《关于确认董事2022年度薪酬及拟定2023年度薪酬方案的议案》	同意提交公司董事会审议	-	无
审计委员会	劳丽明、史立功、刘海波、陈建华、林熹	6	2023年01月05日	审议通过《2022年度财务报表审计计划》	同意按计划开展2022年度财务报表审计工作	-	无
审计委员会	劳丽明、史立功、刘海波、陈建华、林熹	6	2023年02月03日	审议通过《2022年度第四季度审计工作报告》、《2022年度审计工作报告》	审议通过两项议案	-	无
审计委员会	劳丽明、史立功、刘海波、陈建华、林熹	6	2023年04月07日	审议通过《经亚太（集团）会计师事务所出具初步审计意见的〈2022年度财务会计报告〉》	同意亚太（集团）会计师事务所出具的初步审计意见	-	无
审计委员会	劳丽明、史立功、刘海波、陈建华、林熹	6		审议通过： 1、《经亚太（集团）会计师事务所审计的〈2022年度财务会计报告〉》； 2、《2022年度内部控制评价报告》； 3、《关于聘任2023年度审计机构的议案》； 4、《关于确认投资性房地产公允价值变动的议案》； 5、《关于2022年度计提资产减值损失和确认其他权益工具投资公允价值变动的	审议通过8项议案	-	无

				议案》；6、《关于对2022年度财务报表非标准审计意见的议案》；7、《2023年第一季度财务报表》；8、《2023年度第一季度审计工作报告》。			
审计委员会	劳丽明、史立功、刘海波、陈建华、林熹	6	2023年08月14日	审议通过： 1、《2023年半年度财务报表》； 2、《2023年度第二季度审计工作报告》。	审议通过2项议案	-	无
审计委员会	劳丽明、史立功、刘海波、陈建华、林熹	6	2023年10月19日	审议通过： 1、《2023年第三季度财务报表》； 2、《2023年度第三季度审计工作报告》。	审议通过2项议案	-	无

## 八、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。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	24
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	917
报告期末在职工的数量合计（人）	941
当期领取薪酬员工总人数（人）	941
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	135
销售人员	7
技术人员	118
财务人员	68

行政人员	38
管理人员	78
招商人员	13
投资拓展人员	3
采购人员	6
市场营运人员	19
物业基层人员	456
合计	941
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	23
本科	109
大专	200
中专及其它	609
合计	941

## 2、薪酬政策

根据公司中长期发展规划以及关键经营目标导向，结合市场水平，公司在遵循公平、公正、适度透明原则的基础上规范整体薪酬体系。以绩效为导向，打破工资刚性，使员工薪酬收入与业绩产出紧密结合，以实现薪资管理的公平性和激励性。同时，实行稳步增长的调薪政策，通过将调薪资源投入到绩效好，能力强且有意愿在公司长期服务的员工，优化人才结构，保留和激励公司发展所需的人员，淘汰绩效落后人员，为公司经营目标的实现提供保障。

## 3、培训计划

公司秉持改革发展的理念，紧跟时代发展的步伐，采用科学的措施和方法，促进公司人才队伍建设发展，切实发挥人才在公司经营发展中的重要作用。人才是企业竞争的关键，是公司发展的重要资源，公司在人才培养工作中，持续加强员工培训工作，通过培训学习、工作实操相结合，不断提高企业员工专业能力与整体素质，促进企业持续健康发展。

## 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,135,046
劳务外包支付的报酬总额（元）	15,884,826.40

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
分配预案的股本基数（股）	0

现金分红金额（元）（含税）	0.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	0
可分配利润（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	0
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	
公司拟 2023 年度不进行利润分配，即 2022 年度不派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本。	

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

### 1、股权激励

#### （一）2017 年限制性股票激励计划

公司于 2017 年实施限制性股票激励计划，向 51 名激励对象首次授予 2,756.05 万股限制性股票，首次授予价格为 5.89 元/股，首次授予日为 2017 年 7 月 25 日，授予股份的上市日期为 2017 年 8 月 7 日。

本次限制性股票激励计划预留 689.01 万股，预留授予部分的激励对象由本激励计划经股东大会审议通过后 12 个月内确定，超过 12 个月未明确激励对象的，预留权益失效。截至报告期末，该等预留限制性股票自公司股东大会审议通过后超过 12 个月未明确激励对象，预留权益 689.01 万股已经失效。

根据公司于 2018 年 6 月 22 日召开的 2017 年年度股东大会决议，因公司 2017 年度实现的归属于上市公司股东的净利润未达到《公司 2017 年限制性股票激励计划（草案）》中规定的第一期可解锁的业绩条件，公司决定回购注销未达到第一期解锁条件的限制性股票 826.815 万股。回购价格为授予价格 5.89 元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

根据公司于 2018 年 6 月 22 日召开的 2017 年年度股东大会决议，因公司 2017 年限制性股票激励计划的 9 名激励对象因不再担任公司董事或高管职务、离职失去激励对象资格，公司决定回购注销失去资格的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 432.768 万股。回购价格为授予价格 5.89 元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

根据公司于 2019 年 5 月 16 日召开的 2018 年年度股东大会决议，因公司 2018 年度实现的归属于上市公司股东的净利润未达到《公司 2017 年限制性股票激励计划（草案）》中规定的第二期可解锁的业绩条件，公司决定回购注销未达到第二期解锁条件的限制性股票 411.207 万股。回购价格为授予价格 5.89 元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

根据公司于 2019 年 5 月 16 日召开的 2018 年年度股东大会决议，因公司 2017 年限制性股票激励计划的 17 名激励对象因退休、担任公司监事、离职失去激励对象资格，公司决定回购注销失去资格的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 536.984 万股。罗良本次已获授但尚未解锁的限制性股票回购价格为授予价格 5.89 元/股，其余 16 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票回购价格为 5.89 元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

根据公司于 2020 年 6 月 17 日召开的 2019 年年度股东大会决议，因公司 2019 年度实现的归属于上市公司股东的净利润未达到《公司 2017 年限制性股票激励计划（草案）》中规定的第三期可解锁的业绩条件，公司决定回购注销未达到第三期解锁条件的限制性股票 540.128 万股。回购价格为授予价格 5.89 元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

根据公司于 2020 年 6 月 17 日召开的 2019 年年度股东大会决议，因公司 2017 年限制性股票激励计划的激励对象李岚因担任公司监事失去激励对象资格，公司决定回购注销失去资格的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 8.148 万股，回购价格为授予价格 5.89 元/股。

截至 2023 年度报告期末，上述限制性股票共 2,756.05 万股尚未完成回购注销，公司计划于 2024 年 12 月 31 日前在保证正常生产经营的情况下结合流动资金情况逐步将回购款支付给剩余原未达到解锁条件的激励对象或失去激励对象资

格的激励对象，待前述款项全部支付完成后，及时开展验资程序，并向深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理股份注销手续。

（二）2023 年限制性股票激励计划

公司于 2023 年实施限制性股票激励计划，向 27 名激励对象授予 3,556 万股限制性股票，授予价格为 2.5 元/股，授予日为 2023 年 2 月 3 日，授予股份的上市日期为 2023 年 3 月 23 日。

## 公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	期末持有股票期权数量	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
邱善勤	董事长	0	3,500,000	0	0		3,500,000			0	3,500,000		3,500,000
史立功	董事、总经理	0	1,500,000	0	0		1,500,000			0	1,500,000		1,500,000
李亚莉	董事、财务总监	509,400	3,300,000	0	0		3,809,400		509,400	0	3,300,000		3,809,400
吴凯	董事、副总经理、董事会秘书	0	3,000,000	0	0		3,000,000			0	3,000,000		3,000,000
罗良	董事、人力资源总监	271,800	0	0	0		271,800		271,800	0	0		271,800
李岚	监事	203,700	0	0	0		203,700		203,700	0	0		203,700
合计	--	984,900	11,300,000	0	0	--	12,284,900	--	984,900	0	11,300,000	--	12,284,900

## 高级管理人员的考评机制及激励情况

为充分发挥和调动公司高级管理人员的工作积极性和创造性，确保人均效能稳步提升，公司结合业务开展的实际情况，不断完善董事、监事及高级管理人员的考评及激励体系。公司以制度为指引，积极推行重效益、有弹性，以绩效为导向的薪酬激励机制。建立基于战略规划的目标体系及绩效考核体系，公司参照市场水平及公司发展要求确定高级管理人员的薪资构成，根据公司战略目标严格制定高级管理人员的年度经营目标责任书并动态跟踪完成情况，结合考虑业绩达成情况、职务价值、责任态度、专业能力等因素，确定全年薪酬总收入，薪资水平与其岗位贡献、承担责任、风险和 Company 整体经营业绩直接挂钩。

## 2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

## 3、其他员工激励措施

适用 不适用

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》以及公司内部规范的规定及要求，坚持以风险管理为基础，结合公司经营管理实际需要，通过对公司内部控制运行情况进行持续监督及有效评价，不断改进及优化各项重要业务流程，及时健全和完善内部控制体系，促进内部控制体系与外部环境变化和内部管理需求相适应，提高公司整体目标实现的可能性，进一步强化了公司规范化管理水平。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
意发功率	按照上市公司治理规范，建立完善运营管理制度体系	已纳入公司合并报表	无	无	无	无

## 十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024年04月27日	
内部控制评价报告全文披露索引	刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2023年度内部控制评价报告》	
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	<p>重大缺陷指企业一个或多个控制缺陷的组合，会导致严重偏离控制目标。具备以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：</p> <p>（1）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；</p>	<p>以下缺陷属重大缺陷：严重违反法律、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</p>

	<p>(2) 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；</p> <p>(3) 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。</p> <p>重要缺陷是指企业一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。具备以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：</p> <p>(1) 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；</p> <p>(2) 导致严重的财务损失，且财务损失长时间内不能恢复，或重大财务损失对公司的正常经营产生严重的负面影响；</p> <p>(3) 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。</p> <p>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：</p> <p>(1) 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；</p> <p>(2) 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；</p> <p>(3) 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；</p>	<p>规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方级别监管机构的调查，并责令停业整顿等；对公司战略目标的最终实现造成严重阻碍，战略目标中的关键指标难以完成。上述重大缺陷、重要缺陷以外的非财务报告内控缺陷为一般缺陷。以下缺陷属一般缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金；对公司战略目标的最终实现造成阻碍，但是从中长期来看，这种阻碍的不良影响可以逐渐消除；或部分战略目标难以完成；公司存在的其他非财务报告内控缺陷。</p>
定量标准	<p>一般缺陷：资产总额潜在错报 &lt; 资产总额 × 0.5%；</p> <p>重要缺陷：资产总额 × 0.5% ≤ 资产总额潜在错报 &lt; 资产总额 × 1%；</p> <p>重大缺陷：资产总额潜在错报 ≥ 资产总额 × 1%</p>	<p>一般缺陷：损失 &lt; 资产总额 × 0.5%</p> <p>重要缺陷：资产总额的 × 0.5% ≤ 损失 &lt; 资产总额 × 1%</p> <p>重大缺陷：损失 ≥ 资产总额 × 1%</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，皇庭国际公司于 2023 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	2024 年 04 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	刊载于巨潮资讯网的《内部控制鉴证报告》

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

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司根据证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》的要求，组织相关部门对公司治理问题进行自查；通过自查，公司治理整体符合要求，报告期内，公司根据相关法律法规、部门规章和规范文件近几年的修订变化，对《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《控股股东、实际控制人行为规范》、《独立董事制度》等多项内部制度进行修订完善，进一步提升公司规范运作水平。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

### 二、社会责任情况

无

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

报告期内，公司未开展脱贫攻坚、乡村振兴的相关工作。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由		
(1) 股改承诺	无	
(2) 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	
(3) 资产重组时所作承诺	无	
(4) 首次公开发行或再融资时所作承诺	无	
(5) 其他对公司中小股东所作承诺	无	
(6) 其他承诺	承诺方	深圳市皇庭集团有限公司；重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司
	承诺类型	业绩承诺及补偿安排
	承诺内容	重庆九龙珠宝承诺自 2019 年度起，重庆皇庭广场每年度全部营业收入（含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入）应达到以下金额：2019 年度不低于人民币 4,000 万元；2021 年度不低于人民币 5,000 万元；2022 年至 2027 年每年不低于人民币 6,400 万元。如未能达到承诺金额的差额部分，由皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺以现金支付方式补足。
	承诺时间	2018 年 12 月 25 日
	承诺期限	108 个月
	履行情况	正在履行中
	承诺方	深圳市皇庭投资管理有限公司；深圳市皇庭产业控股有限公司
	承诺类型	业绩承诺及补偿安排
	承诺内容	1、皇庭投资及皇庭产控承诺深圳市皇庭商务服务有限公司 2020 年经审计的净利润不低于 3100 万元、2021 年及 2022 年每年度经审计的净利润不低于 3250 万元，如未能达到承诺金额的差额部分，由皇庭投资及皇庭产控承诺以现金支付方式补足。 2、在业绩考核期内，若经皇庭商务服务年报会计师审核的年度净利润少于相应年度净利润承诺数额，深圳市皇庭物业发展有限公司应在皇庭商务服务每个补偿年度的年度报告披露后的 10 日内以书面方式通知皇庭投资及皇庭产控，皇庭投资及皇庭产控应在接到通知后的 3 个月内以现金方式向深圳市皇庭物业发展有限公司进行补偿。
	承诺时间	2020 年 07 月 31 日
	承诺期限	40 个月
	履行情况	正在履行中
	承诺方	深圳市皇庭集团有限公司
	承诺类型	
承诺内容	深圳市皇庭集团有限公司承诺其相关下属公司现有储备的 50 余万平方米的商业物业及住宅物业项目（位于深圳清湖、宝安及光明等地）以及其未来新增的同类项目，在条件具备时，优先由深圳市皇庭商务服务有限公司提供物业服务。	
承诺时间	2020 年 07 月 31 日	

	承诺期限	
	履行情况	正在履行中
	承诺方	陈建华
	承诺类型	股份锁定
	承诺内容	本人于 2019 年 10 月 17 日通过二级市场买卖股票(本欲买入 0000*6)时, 因操作失误买入(000056)5900 股, 成交金额 29,146 元。 本人进行下列承诺: 1、发生误操作时, 本人未提前获知公司业绩等内部信息, 也未参与编制公司 2019 年第三季度报告, 不涉及内幕交易; 2、在本人独立董事任期内不减持上述股票; 3、本人会吸取教训, 杜绝上述问题的再次发生, 认真学习国家法律、法规及深交所相关规定, 履行相关独董义务。
	承诺时间	2019 年 10 月 18 日
	承诺期限	担任独立董事期间
	履行情况	正在履行中
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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
重庆皇庭广场	2019 年 01 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	6,400	-242.99	重庆皇庭广场于 2023 年 4 月被司法裁定以物抵债, 导致标的公司无实际运营资产	2018 年 12 月 10 日	巨潮资讯网

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用 不适用

2018 年, 公司以子公司皇庭基金持有的同心基金 22.34%股份与皇庭集团旗下的重庆皇庭 100%的股权进行资产置换, 重庆九龙珠宝承诺自 2019 年度起 8 年内, 重庆皇庭广场每年度全部营业收入(含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入)应到达以下金额: 2019 年度不低于人民币 4,000 万元; 2021 年度不低于人民币 5,000 万元; 2022 年至 2027 年每不低于人民币 6,400 万元。如未能达到承诺金额, 差额部分由皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺以现金支付方式补足。

公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第九届董事会 2021 年第四次临时会议和 2021 年 6 月 29 日召开的 2020 年度股东大会, 审议通过《关于重庆皇庭广场业绩承诺实现情况暨业绩承诺延期履行的的议案》, 同意将重庆皇庭广场原作出的业绩承诺进行部分延期调整, 将 2020 年及以后年度重庆皇庭广场营业收入承诺延期 1 年履行, 即重庆九龙珠宝承诺自 2021 年至 2027 年, 重庆皇庭广场每年度全部营业收入(含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入)应达到以下金额: 2021 年度不低于人民币 5,000 万元; 2022 年起每年不低于人民币 6,400 万元。如未能达到承诺金额的差额部分, 由皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺以现金支付方式补足。

经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 重庆皇庭广场 2023 年度营业收入-2,429,886.78 元, 未完成承诺业绩, 根据双方签订的协议, 皇庭集团或其子公司应以现金支付方式补偿公司 66,429,886.78 元。

上述交易未形成商誉。

## 二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

公司董事会尊重注册会计师的独立判断，对亚太（集团）出具的保留意见审计报告予以理解和认可，董事会认为公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，客观、公正地反映了公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况和 2023 年度经营成果、现金流量。针对保留意见事项，公司已制定了切实可行的措施，努力消除该事项对公司的影响，维护公司及全体股东的利益。

## 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

监事会对亚太（集团）出具的保留意见审计报告予以理解和认可，监事会认为公司董事会对非标准审计意见涉及事项作出的专项说明客观、真实，符合公司的实际情况，同意董事会出具的专项说明；公司监事会将持续关注、督促董事会积极推进的各项相关工作，切实维护公司及全体股东的合法利益。

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

### （1）会计政策变更：

本公司 2023 年度会计政策变更的内容及对本公司财务报表的影响列示如下：

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称及影响金额
	<b>追溯调整法</b>	
1	2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），明确单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》规定的初始确认豁免的会计处理，规定该豁免不得适用于会产生金额相同且方向相反的暂时性差异的交易。因此，本公司需要为初始确认租赁和固定资产弃置义务产生的暂时性差异确认一项递延所得税资产和一项递延所得税负债。本公司自 2023 年 1 月 1 日起施行。 对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的适用本解释的单项交易，本公司按照本解释的规定进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照本解释和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。	详见下表

A. 本公司合并比较财务报表的相关项目调整如下：

2022 年度

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（合并）	
	调整前	调整后
递延资产	332,828,331.10	340,200,575.56
未分配利润	-508,957,680.10	-501,585,435.64

续上表

受影响的报表项目	2022 年度（合并）	
	调整前	调整后
所得税费用	-229,676,283.85	-232,530,955.27
净利润	-1,200,498,387.87	-1,197,643,716.45

B. 本公司母公司比较财务报表的相关项目调整如下：

2022 年度

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（母公司）	
	调整前	调整后
递延所得税资产	46,985,479.08	54,357,723.54
未分配利润	-563,216,996.05	-555,844,751.59

续上表

受影响的报表项目	2022 年度（母公司）	
	调整前	调整后
所得税费用	-20,066.50	-2,874,737.92
净利润	-467,230,995.87	-464,376,324.45

(2) 会计估计变更

序号	会计估计变更的内容、原因	受影响的报表项目名称及影响金额	开始适用的时点
1	结合房地产行业的现状，以往年度公司投资性房地产变动幅度大于 5% 认定为重大变化，需对变动金额做账务处理，而变动幅度小于 5% 则不进行账务处理的规定不再适用，因此取消 5% 变动幅度的限定。	详见下表	2023 年度

受影响的项目：

项目	2023 年 12 月 31 日及 2023 年度
投资性房地产	-16,253,400.00
递延所得税负债	4,063,350.00
未分配利润	-20,316,750.00
公允价值变动损益	-16,253,400.00
所得税费用-递延所得税	4,063,350.00
净利润	-20,316,750.00

## 七、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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 4 户，减少 6 户，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。

## 八、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	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	120
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	孙志军、陈启生
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2, 1
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2023 年度内部控制审计会计师事务所。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、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。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
因借款合同纠纷，浙商银行深圳分行起诉公司支付本金、利息等	1,971.28	否	执行	一、皇庭国际向原告浙商银行股份有限公司深圳分行偿还借款本金 17443624.2 元 期内利 15000.48 元及罚息、复利。 二、浙商银行有权申请拍卖变卖皇庭国际名下 8 套房产及融发公司名下 1 套房产。 三、原告浙商银行股份有限公司深圳分行有权申请拍卖、变卖被告深圳市皇庭基金管理有限公司享有的深圳市同心投资基金股份有限公司 8820 万股股权，并从处置上述股权所得价款中优先受偿； 四、皇庭集团、郑康豪对皇庭国际付款义务承担连带清偿责任	法院已将皇庭国际名下抵押房产挂网拍卖。	2021 年 08 月 28 日	巨潮资讯网《关于公司涉及诉讼及资产被冻结的公告》（公告编号：2021-40）
因借款合同纠纷，中信信托起诉融发投资，皇庭国际提供连带担保	275,000	是	二审已判决	二审维持原判	执行法院已受理	2023 年 10 月 28 日	巨潮资讯网《关于重大诉讼的进展公告》（公告编号：2023-114）
因借款合同纠纷，江苏新扬子造船有限公司起诉公司偿还借款本金、利息等	33,400	否	已执行	一、皇庭国际向新扬子公司归还贷款本金 3.34 亿元、期内利息 1269.2 万元及相应逾期利息，并赔偿律师费损失 20 万元。二、对皇庭国际前述第一项债务及本案诉讼费，皇庭珠宝、中行建设、郑康豪、皇庭酒店承担连带清偿责任。三、对皇庭国际的前述第一项债务及本案诉讼费，新扬子公司有权以重庆市九龙坡区彩云大道 10 号不动产协议折价或者以拍卖、变卖所得价款优先受偿。四、对皇庭国际前述第一项债务及本案诉讼费，新扬子公司有权以皇庭珠宝 100% 股权协议折价或者以拍卖、变卖所得价款优先受偿。五、对于前述第四项质押股权变现后不足以清偿皇庭国际前述第一项债务及本案诉	1、重庆皇庭广场已经过户给江苏扬明置业有限公司，并完成过户交接。2、江苏省无锡中级人民法院对公司 536.91 万股回购股票进行冻结并在淘宝网上成功拍卖，最终成交价格为 19523665.6 元，回购股份已完成过户。3、剩余未抵偿债务正寻求可行性解决方案，目前正在核算明细中。目前案件执行终本	2021 年 05 月 19 日	巨潮资讯网《关于公司涉及诉讼及资产被冻结的公告》（公告编号：2021-27）、《关于全资子公司不动产以物抵债的公告》（公告编号：2023-68）、《关于回购专用证券账户股票完成过户的公告》（公告编号：2023-96）

				讼费部分，皇庭不动产承担连带清偿责任。			
因借款合同纠纷，九江银行广州分行起诉公司偿还借款本金及利息	16,780	否	执行中	皇庭国际向九江银行偿还借款 16780 万元及其利息。	执行终本	2021 年 08 月 28 日	巨潮资讯网《关于公司涉及诉讼及资产被冻结的公告》（公告编号：2021-40）
因借款合同纠纷，渤海银行深圳前海分行起诉公司支付借款本金及利息	12,953	否	二审已判决执行中	维持一审原判	一、查封、冻结、扣押、扣留、提取或划拨被执行人深圳市皇庭国际企业股份有限公司、深圳市皇庭集团有限公司、郑康豪、重庆皇庭珠宝广场有限公司的财产（以人民币 139361331.26 元及迟延履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用等为限）。 二、查封、冻结、扣押被执行人深圳市皇庭基金管理有限公司名下持有的深圳市同心投资基金股份有限公司 23520 万股股权及人民币 5000 元、申请执行费、迟延履行期间的债务利息等为限。	2021 年 08 月 28 日	巨潮资讯网《关于公司涉及诉讼及资产被冻结的公告》（公告编号：2021-40）
因借款合同纠纷，深圳市莱华商业管理有限公司起诉公司偿还借款本金及利息	20,000	否	已强制执行	判决皇庭国际向深圳市莱华商业管理有限公司偿还借款本金 2 亿元及利息，各保证人承担连带保证责任	已冻结：1、皇庭不动产持有的深圳市皇庭物业发展有限公司 70%股权； 2、皇庭不动产持有的深圳市皇庭云物业服务有限公司 100%股权。3、皇庭国际持有的皇庭不动产 100%股权。4、皇庭国际持有的深圳融发投资有限公司 60%股权。	2021 年 08 月 28 日	巨潮资讯网《关于公司涉及诉讼及资产被冻结的公告》（公告编号：2021-40）
因房屋租赁合同纠纷，厦门市集美建设发展有限公司起诉公司子公司福建嘉美和丰商业管理有限公司，公司反诉	13,450.27	是	二审已判决	维持一审原判	未执行	2023 年 12 月 09 日	巨潮资讯网《关于诉讼案件的进展公告》（公告编号：2023-125）

## 十二、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。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭国际企业股份有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030019****0834
执行法院:	深圳市罗湖区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 01 月 19 日
案号:	(2023)粤 0303 执 1755 号
做出执行依据单位:	深圳市罗湖区人民法院
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭国际企业股份有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030019****0834
执行法院:	马鞍山市花山区人民法院
省份:	安徽
执行依据文号:	(2021)皖 0503 民初 4854 号
立案时间:	2023 年 04 月 12 日
案号:	(2023)皖 0503 执 1882 号
做出执行依据单位:	马鞍山市花山区人民法院
生效法律文书确定的义务:	详见(2021)皖 0503 民初 4854 号执行通知书
被执行人的履行情况:	全部未履行
失信被执行人行为具体情形:	被执行人无正当理由拒不履行执行和解协议
发布时间:	2023 年 06 月 12 日
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭国际企业股份有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030019****0834
执行法院:	深圳市南山区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无

立案时间:	2023 年 09 月 25 日
案号:	(2023) 粤 0305 执恢 1575 号
做出执行依据单位:	深圳市南山区人民法院
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭国际企业股份有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030019****0834
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 09 月 26 日
案号:	(2023) 粤 03 执 1481 号
做出执行依据单位:	深圳市中级人民法院
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭国际企业股份有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030019****0834
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 10 月 19 日
案号:	(2023) 粤 03 执恢 1087 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030077****19XR
执行法院:	深圳市罗湖区人民法院
省份:	广东

执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 01 月 19 日
案号:	2023) 粤 0303 执 1755 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030077****19XR
执行法院:	广州市海珠区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 02 月 20 日
案号:	(2023) 粤 0105 执 1943 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030077****19XR
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 04 月 24 日
案号:	(2023) 粤 0304 执 15498 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030077****19XR
执行法院:	深圳市福田区人民法院

省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 05 月 10 日
案号:	(2023)粤 0304 执 15373 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030077****19XR
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 09 月 06 日
案号:	(2023)粤 03 执恢 943 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030077****19XR
执行法院:	深圳市南山区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 09 月 25 日
案号:	(2023)粤 0305 执恢 1575 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030077****19XR

执行法院：	深圳市中级人民法院
省份：	广东
执行依据文号：	无
立案时间：	2023 年 09 月 26 日
案号：	(2023)粤 03 执 1481 号
做出执行依据单位：	无
生效法律文书确定的义务：	无
被执行人的履行情况：	无
失信被执行人行为具体情形：	无
发布时间：	无
被执行人姓名/名称：	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码：	9144030077****19XR
执行法院：	深圳前海合作区人民法院
省份：	广东
执行依据文号：	无
立案时间：	2023 年 09 月 26 日
案号：	(2023)粤 0391 执 3897 号
做出执行依据单位：	无
生效法律文书确定的义务：	无
被执行人的履行情况：	无
失信被执行人行为具体情形：	无
发布时间：	无
被执行人姓名/名称：	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码：	9144030077****19XR
执行法院：	深圳市中级人民法院
省份：	广东
执行依据文号：	无
立案时间：	2023 年 11 月 02 日
案号：	(2023)粤 03 执恢 1199 号
做出执行依据单位：	无
生效法律文书确定的义务：	无
被执行人的履行情况：	无
失信被执行人行为具体情形：	无
发布时间：	无
被执行人姓名/名称：	深圳市皇庭集团有限公司

身份证号码/组织机构代码:	9144030077****19XR
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 11 月 09 日
案号:	(2023)粤 03 执恢 1221 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 01 月 03 日
案号:	(2023)粤 0304 执 87 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 01 月 03 日
案号:	(2023)粤 0304 执 91 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无

被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市罗湖区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 01 月 19 日
案号:	(2023)粤 0303 执 1755 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 02 月 14 日
案号:	(2023)粤 0304 执 6791 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	广州市海珠区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 02 月 20 日
案号:	(2023)粤 0105 执 1943 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无

发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 02 月 20 日
案号:	(2023)粤 0304 执 8265 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 02 月 22 日
案号:	(2023)粤 0304 执 7419 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 04 月 06 日
案号:	(2023)粤 0304 执 12766 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无

失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 04 月 06 日
案号:	(2023)粤 0304 执 12767 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	马鞍山市花山区人民法院
省份:	安徽
执行依据文号:	(2021)皖 0503 民初 4854 号
立案时间:	2023 年 04 月 12 日
案号:	(2023)皖 0503 执 1882 号
做出执行依据单位:	马鞍山市花山区人民法院
生效法律文书确定的义务:	详见执行申请书
被执行人的履行情况:	全部未履行
失信被执行人行为具体情形:	被执行人无正当理由拒不履行执行和解协议
发布时间:	2023 年 06 月 12 日
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 04 月 24 日
案号:	(2023)粤 0304 执 15498 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无

被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 05 月 10 日
案号:	(2023)粤 0304 执 15373 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 05 月 12 日
案号:	(2023)粤 0304 执 19371 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市福田区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 08 月 01 日
案号:	(2023)粤 0304 执 25798 号
做出执行依据单位:	无

生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 09 月 06 日
案号:	(2023)粤 03 执恢 943 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男
执行法院:	深圳市南山区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 09 月 25 日
案号:	(2023)粤 0305 执恢 1575 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男性
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 09 月 26 日
案号:	(2023)粤 03 执 1481 号

做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男性
执行法院:	深圳前海合作区人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 09 月 26 日
案号:	(2023)粤 0391 执 3897 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男性
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 10 月 19 日
案号:	(2023)粤 03 执恢 1087 号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男性
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023 年 11 月 02 日

案号:	(2023)粤03执恢1199号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男性
执行法院:	深圳市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	无
立案时间:	2023年11月09日
案号:	(2023)粤03执恢1221号
做出执行依据单位:	无
生效法律文书确定的义务:	无
被执行人的履行情况:	无
失信被执行人行为具体情形:	无
发布时间:	无

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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

公司报告期末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

公司报告期末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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十五、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

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
融发投资按揭担保	2005年04月23日	21.67	1999年12月01日	21.67	一般保证			直至贷款业主还款完	否	否

								毕		
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		0		报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)						21.67
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		21.67		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)						21.67
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳融发投资有限公司	2016年01月19日	300,000	2016年03月30日	275,000	连带责任保证、抵押、质押			七年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						275,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		300,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						275,000
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
瑞泽众合 (天津) 融资租赁有限公司	2019年04月10日	19,144.42	2019年04月10日	9,644.79	连带责任保证			自承租人履行债务期限届满之日后两年止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						9,644.79
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		19,144.42		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						9,644.79
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						284,666.46
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		319,166.09		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						284,666.46
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				286.28%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						

直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	275,000
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	234,948.27
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	509,948.27
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明：融发投资 30 亿元贷款由融发投资以皇庭广场提供房产抵押担保，由融发投资以其享有的与应收账款相关的所有权利或利益提供应收账款质押担保，由本公司及本公司下属公司 POWERLAND HOLDINGS LIMITED 以合计持有融发投资的 100%的股权提供股权质押担保，由本公司、皇庭集团、皇庭投资、郑康豪提供连带责任保证担保。

### 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。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

2023 年 4 月 26 日，公司与丰翰益港签订《股权转让框架协议》，双方就子公司融发投资资产及债务重组事宜达成合作，由丰翰益港牵头对皇庭广场项目的债务进行重组，丰翰益港合法受让融发投资股权不超过 30%，丰翰益港将协调公司的各银行债权人给予公司纾困期并降低一定利息，后续通过寻找投资人收购融发投资，由各债权人通过收购对价实现债权本息的全部或部分回收清偿，从而最终化解公司债务问题；具体情况详见公司于 2023 年 4 月 28 日刊载于巨潮资讯网的《关于签署〈股权转让框架协议〉的公告》（公告编号：2023-47）。自签署《股权转让框架协议》后，双方积极走访接洽各银行债权人，并商谈债务和解方案细节。虽然，延长期至 2023 年 8 月 24 日已到期，但自延长期到期日至今为止，本次债务重组合作和重大资产出售仍处在商谈阶段，目前公司与合作方、各银行债权人尚未签署任何协议，最终能否成功实施及实施的具体进度均具有重大不确定性。公司将根据该事项的后续进展情况，分阶段及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

### 1、子公司重庆皇庭珠宝广场有限公司不动产被司法裁定以物抵债

因公司与国民信托有限公司信托贷款合同纠纷，江苏省无锡市中级人民法院作出一审判决，判令公司偿还借款本金及相应利息；后公司向江苏省高级人民法院提起上诉，江苏省高级人民法院作出维持原判的终审判决，重庆皇庭珠宝广场有限公司以其位于重庆市九龙坡区彩云大道 10 号的皇庭广场为前述信托贷款提供抵押担保，经申请执行人江苏扬明置业有限公司（原债权人江苏新扬子造船有限公司）申请，重庆皇庭广场将以二次网络拍卖保留价 40,203.46 万元交由申请执行人抵债，具体情况详见公司 2023 年 4 月 29 日刊载于巨潮资讯网的《关于全资子公司不动产被司法裁定以物抵债的公告》（公告编号：2023-68）。

### 2、子公司融发投资与中信信托金融借款纠纷诉讼进展

经广东省高级人民法院审理，认为融发投资、中信信托的上诉请求均不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：驳回上诉，维持原判。具体情况详见公司 2023 年 10 月 28 日刊载于巨潮资讯网的《关于重大诉讼的进展公告》（公告编号：2023-114）。

3、子公司福建嘉美和丰商业管理有限公司与厦门市集美建设发展有限公司房屋租赁合同纠纷诉讼进展经福建省厦门市中级人民法院审理，认为嘉美和丰、集美建设的上诉请求均不能成立，应予驳回。一审判决认定事实清楚，适用法律正确，依法应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：驳回上诉，维持原判。具体情况详见公司 2023 年 12 月 9 日刊载于巨潮资讯网的《关于诉讼案件的进展公告》（公告编号：2023-125）。

## 第七节 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	28,936,551	2.46%	0	0	0	34,188,374	34,188,374	63,124,925	5.22%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	27,564,925	2.35%	0	0	0	35,560,000	35,560,000	63,124,925	5.22%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	27,564,925	2.35%	0	0	0	35,560,000	35,560,000	63,124,925	5.22%
4、外资持股	1,371,626	0.12%	0	0	0	-1,371,626	-1,371,626	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	1,371,626	0.12%	0	0	0	-1,371,626	-1,371,626	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,145,592,169	97.54%	0	0	0	1,371,626	1,371,626	1,146,963,795	94.78%
1、人民币普通股	903,728,783	76.94%	0	0	0	0	0	903,728,783	74.68%
2、境内上市的外资股	241,863,386	20.59%	0	0	0	1,371,626	1,371,626	243,235,012	20.10%

3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,174,528,720	100.00%	0	0	0	35,560,000	35,560,000	1,210,088,720	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

公司实施 2023 年限制性股票激励计划，报告期内增加限售股 35,560,000 股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

1、公司于 2023 年 1 月 9 日召开第十届董事会 2023 年第一次会议和第十届监事会 2023 年第一次会议，分别审议通过了《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》等议案。公司独立董事就本次激励计划相关议案发表了同意的独立意见，律师、独立财务顾问出具了相应报告。

2、2023 年 1 月 11 日至 2023 年 1 月 20 日，公司对本次激励计划拟授予激励对象名单的姓名和职务在公司内部进行了公示，在公示期内，公司监事会未接到与本次激励计划拟激励对象有关的任何异议。2023 年 1 月 20 日，公司于巨潮资讯网披露了《监事会关于 2023 年限制性股票激励计划激励对象名单的公示情况说明及审核意见》。

3、2023 年 2 月 3 日，公司召开 2023 年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》，并于同日披露了《关于 2023 年限制性股票激励计划内幕信息知情人及激励对象买卖公司股票情况的自查报告》。

4、2023 年 2 月 3 日，公司召开第十届董事会 2023 年第二次会议和第十届监事会 2023 年第二次会议，分别审议通过了《关于向 2023 年限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，公司独立董事对此发表了同意的独立意见，公司监事会对本次授予限制性股票的激励对象名单进行了核实并发表了核查意见，公司聘请的律师出具了法律意见书。

股份变动的过户情况

适用 不适用

本次激励计划限制性股票的授予日为 2023 年 2 月 3 日，授予限制性股票的上市日为 2023 年 3 月 23 日。

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

本次激励计划限制性股票授予登记日完成后，根据公司总股本 1,210,088,720 股摊薄计算，2023 年度每股收益为 0.98 元/股。

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	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
2023 年限制性股票激励计划	0	35,560,000	0	35,560,000	股票激励计划	1、第一个解除限售期：自限制性股票授予日起 12 个月后的首个交易日起至限制性股票授予日起 24 个月内的最后一个交易日当日止。 2、第二个解除限售期：自限制性股票授予日起 24 个月后的首个交易日起至限制性股票授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止。 3、第三个解除限售期：自限制性股票授予日起 36 个月后的首个交易日起至限制性股票授予日起 48 个月内的最后一个交易日当日止。
郑康豪	1,371,626	0	-1,371,626	0	换届离任所持股份全部锁定	2023 年 3 月 14 日
合计	1,371,626	35,560,000	-1,371,626	35,560,000	--	--

## 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

### 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

报告期内公司实施 2023 年限制性股票激励计划，非公开发行股票 35,560,000 股，公司股份总数由 2022 年末 1,174,528,720 股变更为 1,210,088,720 股。

### 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	58,421	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	55,852	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0
-------------	--------	---------------------	--------	------------------------------	---	--------------------------------------	---

8)								
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市皇庭产业控股有限公司	境内非国有法人	15.79%	191,126,900	-11,000,000	0	191,126,900	质押	191,126,900
							冻结	184,807,000
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	6.01%	72,721,818	140,450,622	-	72,721,818	质押	62,720,000
							冻结	72,720,002
百利亚太投资有限公司	境外法人	5.99%	72,431,720	-202,340	0	72,431,720	质押	63,000,000
							冻结	16,000,000
霍孝谦	境内自然人	1.65%	19,940,178	0	0	19,940,178	质押	19,940,178
							冻结	19,940,178
鍾志強	境外自然人	1.49%	18,090,050	0	0	18,090,050	不适用	0
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.31%	15,899,444	0	0	15,899,444	不适用	0
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	境外法人	1.28%	15,540,352	12,943,454	0	15,540,352	不适用	0
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.05%	12,655,252	0	0	12,655,252	不适用	0
陈焕杰	境内自然人	0.97%	11,746,560	1,305,339	0	11,746,560	不适用	0
ZHOU BING	境外自然人	0.84%	10,150,000	10,150,000	10,150,000	0	不适用	0
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）	皇庭产业控股因参与公司非公开发行 A 股股票成为公司前 10 名普通股股东，其认购的股份自 2015 年 9 月 9 日上市之日起 36 个月内不得转让。2018 年 9 月 10 日，该等股份限售期满，上市流通。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2023 年 12 月 31 日，公司实际控制人郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司、深圳市皇庭产业控股有限公司以及一致行动人皇庭国际集团有限公司、陈巧玲女士、陈焕忠先生（通过 BOCI SECURITIES LIMITED 持股）、郑小燕女士合计持有公司股份 391,524,050 股，占公司总股本的比例为 32.35%。除此之外，未知上述股东之间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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如	不适用							

有) (参见注 10)			
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市皇庭产业控股有限公司	191,126,900	人民币普通股	191,126,900
深圳市皇庭投资管理有限公司	72,721,818	人民币普通股	72,721,818
百利亚太投资有限公司	72,431,720	境内上市外资股	72,431,720
霍孝谦	19,940,178	人民币普通股	19,940,178
鍾志強	18,090,050	境内上市外资股	18,090,050
BOCI SECURITIES LIMITED	15,899,444	境内上市外资股	15,899,444
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	15,540,352	境内上市外资股	15,540,352
皇庭国际集团有限公司	12,655,252	境内上市外资股	12,655,252
陈焕杰	11,746,560	人民币普通股	11,746,560
BARCLAYS BANK PLC	8,532,198	境内上市外资股	8,532,198
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	截至 2023 年 12 月 31 日, 公司实际控制人郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司、深圳市皇庭产业控股有限公司以及一致行动人皇庭国际集团有限公司、陈巧玲女士、陈焕忠先生 (通过 BOCI SECURITIES LIMITED 持股)、郑小燕女士合计持有公司股份 391,524,050 股, 占公司总股本的比例为 32.35%。除此之外, 未知上述股东之间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)	截止 2023 年 12 月 31 日, 皇庭投资持有本公司股份 72,721,818 股, 其中通过信用证券账户持有 1,816 股; 陈焕杰持有本公司股份 11,746,560 股, 其中通过信用证券账户持有 1,077,260 股。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用  不适用

前十名股东较上期发生变化

适用  不适用

单位: 股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称 (全称)	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
应昭珺	退出	0	0.00%	0	0.00%
刘翔	退出	0	0.00%	445,500	0.04%
深圳市前海征途投资管理有限公司一征途启航壹号私募证券投资基金	退出	0	0.00%	0	0.00%
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	新增	0	0.00%	15,540,352	1.28%
陈焕杰	新增	0	0.00%	11,746,560	0.97%
ZHOU BING	新增	0	0.00%	10,150,000	0.84%

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
深圳市皇庭集团有限公司	郑康雄	2005年08月08日	9144030077876719XR	国内贸易；投资兴办实业；经营进出口业务；从事广告业务；物业管理；房地产经纪；建筑工程施工、装饰、装修。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

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	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑康豪	本人	中国	否
主要职业及职务	郑康豪先生：男，1976年出生，曾就读于深圳大学工商管理专业，天津大学工商管理硕士学位。现任皇庭集团实际控制人、皇庭房地产开发董事长、同心基金董事长等职务，兼任深圳市工商联副主席、深圳国际商会副会长、深圳市同心俱乐部副主席、深圳市青年企业家联合会常务副会长、深圳市光彩事业促进会副会长等社会职务，2008年-2015年期间曾任深圳政协委员，2010年9月至2022年9月任公司董事长。		
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



## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	保留意见
审计报告签署日期	2024 年 04 月 25 日
审计机构名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	亚会审字（2024）第 01610053 号
注册会计师姓名	孙志军、陈启生

审计报告正文

### 深圳市皇庭国际企业股份有限公司全体股东：

#### 一、保留意见

我们审计了深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“皇庭国际”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了皇庭国际 2023 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2023 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

#### 二、形成保留意见的基础

如财务报表附注六、注释 3 应收账款和注释 6 其他应收款所述，皇庭国际对关联方资金往来余额单项计提了信用减值损失。截至 2023 年 12 月 31 日，皇庭国际关联方经营性往来余额为 88,304.52 万元，累计计提信用减值损失 70,643.62 万元。本年度皇庭集团、皇庭房地产信用状况无好转迹象，我们无法就关联方资金往来余额计提信用减值损失的合理性及准确性获取充分、适当的审计证据。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于皇庭国际，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

#### 三、其他信息

皇庭国际管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括皇庭国际 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### • （一）收入确认

##### 1. 事项描述

2023 年度，皇庭国际营业收入 1,171,704,287.31 元，主要来源于商业运营服务、物业管理服务、功率半导体生产和销售及融资租赁服务及其他。鉴于营业收入是皇庭国际的关键业绩指标之一，使得收入存在可能被确认于不正确的期间或被操控以达到预期目标的固有风险，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。

关于收入确认会计政策详见附注四、26；关于收入分类及本期发生额披露详见附注六、注释 45。

##### 2. 审计应对

与评价收入确认相关的审计程序主要包括以下程序：

- （1）了解及评价与收入确认事项有关的内部控制设计的合理性，并测试关键控制执行的有效性；
- （2）选取样本，通过检查相关合同并对管理层访谈，对与收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行分析评估，进而评估公司收入的确认政策是否符合会计准则要求；
- （3）从销售收入的会计记录和合同台账中选取样本，检查该笔销售相关的合同、发票和收款凭证等支持性文件，执行重新计算程序，对合同收入进行验算，以验证收入确认的准确性，评价收入是否被记录于恰当的会计期间；
- （4）选取样本，对重要应收账款余额及交易发生额执行函证及替代测试程序，以确认收入的真实性和完整性；
- （5）结合收入的类型，对收入和毛利情况执行分析性程序，包括：月度波动分析、年度比较分析、毛利率分析等，检查是否存在异常波动，以评价收入及毛利变动的合理性。

#### • （二）投资性房地产公允价值的估值

##### 1、事项描述

皇庭国际投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。截至 2023 年 12 月 31 日，皇庭国际合并财务报表中投资性房地产的公允价值为人民币 6,736,735,200.00 元，占资产总额的 76.75%。2023 年度皇庭国际合并利润表中投资性房地产的公允价值变动损益为人民币-477,378,771.97 元，其中本期处置的投资性房地产公允价值变动-138,655,695.97 元。

皇庭国际投资性房地产主要包括购物广场、写字楼及公寓等。投资性房地产 2023 年 12 月 31 日的公允价值已经由管理层外聘的第三方评估机构进行独立评估。

由于投资性房地产对皇庭国际的资产负债表具有重要性，而且确定其公允价值涉及重大管理层判断和估计，可能存在管理层偏向。因此，我们把皇庭国际的投资性房地产公允价值的估值列为关键审计事项。

关于投资性房地产会计政策详见附注四、15；关于投资性房地产明细披露详见附注六、注释 14。

##### 2、审计应对

与评价投资性房地产公允价值的估值相关的审计程序主要包括以下程序：

- （1）了解、评估、测试公司与投资性房地产相关的内部控制的设计、实施和运行的有效性；

(2) 自管理层获取第三方评估机构对公司投资性房地产的评估报告，并对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；

(3) 在复核评估机构所用原始数据的准确性及相关性，从而评估其工作是否适当；

(4) 对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核；

(5) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

#### ● 五、管理层和治理层对财务报表的责任

皇庭国际管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估皇庭国际的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算皇庭国际、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督皇庭国际的财务报告过程。

#### ● 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对皇庭国际持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致皇庭国际不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就皇庭国际中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

亚太（集团）会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二四年四月二十五日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	189,365,601.63	157,962,907.97
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	20,946,685.15	31,009,987.02
应收账款	240,448,262.22	293,163,623.79
应收款项融资	536,307.23	455,961.00
预付款项	2,653,282.50	2,404,552.71
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	206,090,622.10	211,718,570.26

其中：应收利息		
应收股利	19,873,342.93	19,873,342.93
买入返售金融资产		
存货	90,947,067.90	108,063,146.97
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	187,514,002.52	235,241,210.30
其他流动资产	32,026,087.31	30,143,648.21
流动资产合计	970,527,918.56	1,070,163,608.23
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	83,636,215.19	84,522,831.64
其他权益工具投资	16,830,763.58	24,192,464.26
其他非流动金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产	6,736,735,200.00	7,736,498,201.40
固定资产	112,823,517.69	112,593,203.07
在建工程	69,019,081.40	74,226,356.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	284,145,648.39	312,754,913.01
无形资产	30,308,023.80	31,972,756.56
开发支出		
商誉	135,163,633.34	218,774,514.53
长期待摊费用	25,066,976.94	45,523,612.25
递延所得税资产	227,257,310.54	340,200,575.56
其他非流动资产	55,617,198.68	58,500,277.85
非流动资产合计	7,806,603,569.55	9,069,759,707.10
资产总计	8,777,131,488.11	10,139,923,315.33
流动负债：		
短期借款	401,468,019.96	414,651,184.99
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	12,958,658.99	28,092,828.23
应付账款	187,281,694.58	134,756,498.63
预收款项	64,581,993.64	68,495,202.35
合同负债	10,919,482.38	18,675,838.83
卖出回购金融资产款		

吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	17,518,872.17	18,893,803.29
应交税费	72,261,944.16	49,565,951.74
其他应付款	1,805,905,518.37	1,809,555,337.47
其中：应付利息	1,168,260,226.13	867,248,410.11
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,127,588,049.17	3,610,646,449.26
其他流动负债	20,812,105.84	32,022,356.85
流动负债合计	5,721,296,339.26	6,185,355,451.64
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	424,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	304,029,574.38	321,817,181.61
长期应付款	270,809,154.61	269,752,379.38
长期应付职工薪酬		
预计负债	114,109,770.25	162,469,838.74
递延收益	701,922.16	3,017,061.85
递延所得税负债	972,085,444.74	1,090,839,468.11
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,085,735,866.14	1,847,895,929.69
负债合计	7,807,032,205.40	8,033,251,381.33
所有者权益：		
股本	1,210,088,720.00	1,174,528,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,780,094,309.34	1,729,963,262.41
减：库存股	251,231,345.00	185,064,374.07
其他综合收益	-260,474,715.67	-254,953,440.16
专项储备		
盈余公积	144,221,372.70	144,221,372.70
一般风险准备		
未分配利润	-1,628,334,535.50	-501,585,435.64
归属于母公司所有者权益合计	994,363,805.87	2,107,110,105.24
少数股东权益	-24,264,523.16	-438,171.24
所有者权益合计	970,099,282.71	2,106,671,934.00
负债和所有者权益总计	8,777,131,488.11	10,139,923,315.33

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：史立功

会计机构负责人：李亚莉

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	352,453.48	1,137,795.59
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	18,970,391.12	17,884,647.70
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	3,843,807,769.56	4,015,766,843.49
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	728,120.68	917,536.76
流动资产合计	3,863,858,734.84	4,035,706,823.54
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,095,075,236.76	1,095,075,236.76
其他权益工具投资	16,830,763.58	22,698,534.93
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,179,200.00	8,649,346.00
固定资产	394,974.02	3,199,843.43
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	272,612,937.57	300,412,859.51
无形资产		6,146.83
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,081,270.85	1,967,302.78
递延所得税资产	58,671,245.29	54,357,723.54
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,448,845,628.07	1,486,366,993.78
资产总计	5,312,704,362.91	5,522,073,817.32
流动负债：		

短期借款	371,357,780.57	382,616,871.61
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	698,551.75	5,376,833.73
预收款项	25,036,641.86	23,912,904.06
合同负债		
应付职工薪酬	1,912,282.29	1,843,490.55
应交税费	5,650,053.87	5,561,639.15
其他应付款	1,271,870,481.75	1,385,334,751.56
其中：应付利息	139,200,850.35	198,975,571.53
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	246,081,805.84	683,133,055.19
其他流动负债		
流动负债合计	1,922,607,597.93	2,487,779,545.85
非流动负债：		
长期借款	424,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	294,162,564.08	313,355,976.51
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	976,236.38	2,198,205.39
其他非流动负债		
非流动负债合计	719,138,800.46	315,554,181.90
负债合计	2,641,746,398.39	2,803,333,727.75
所有者权益：		
股本	1,210,088,720.00	1,174,528,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,361,075,414.78	2,310,944,367.85
减：库存股	251,231,345.00	185,064,374.07
其他综合收益	-145,357,265.74	-140,956,437.23
专项储备		
盈余公积	115,132,564.61	115,132,564.61
未分配利润	-618,750,124.13	-555,844,751.59
所有者权益合计	2,670,957,964.52	2,718,740,089.57
负债和所有者权益总计	5,312,704,362.91	5,522,073,817.32

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,171,704,287.31	663,174,655.33
其中：营业收入	1,171,704,287.31	663,174,655.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,714,567,183.15	914,098,638.27
其中：营业成本	877,696,035.54	211,606,045.98
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	23,250,354.86	21,170,694.84
销售费用	16,363,917.72	13,075,524.31
管理费用	124,693,371.26	88,062,733.10
研发费用	7,783,398.17	
财务费用	664,780,105.60	580,183,640.04
其中：利息费用	665,241,377.59	578,980,933.80
利息收入	858,432.14	316,724.53
加：其他收益	2,918,827.96	4,802,986.89
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,375,377.26	418,418.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,714,495.25	-2,801,925.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,820,000.00	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-477,378,771.97	-793,769,749.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-44,269,752.13	-477,062,561.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-86,525,327.22	-14,174,988.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,723,570.62	47,602.06
三、营业利润（亏损以“-”号填	-1,145,769,725.84	-1,530,662,275.24

列)		
加：营业外收入	22,128,120.44	103,201,839.93
减：营业外支出	20,111,806.52	2,714,236.41
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,143,753,411.92	-1,430,174,671.72
减：所得税费用	4,756,439.26	-232,530,955.27
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,148,509,851.18	-1,197,643,716.45
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,148,509,851.18	-1,197,643,716.45
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-1,126,749,099.86	-1,228,081,041.93
2.少数股东损益	-21,760,751.32	30,437,325.48
六、其他综合收益的税后净额	-5,521,275.51	-111,793,763.80
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-5,521,275.51	-111,793,763.80
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-5,521,275.51	-111,793,763.80
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-5,521,275.51	-111,793,763.80
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,154,031,126.69	-1,309,437,480.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,132,270,375.37	-1,339,874,805.73
归属于少数股东的综合收益总额	-21,760,751.32	30,437,325.48
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.98	-1.63
（二）稀释每股收益	-0.98	-1.63

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：史立功

会计机构负责人：李亚莉

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	89,547,139.42	91,894,410.46
减：营业成本	20,602,612.69	22,785,734.33
税金及附加	1,676,171.13	936,811.93
销售费用		14,932.00
管理费用	24,014,064.57	36,358,887.52
研发费用		
财务费用	118,718,869.70	163,570,715.77
其中：利息费用	118,714,619.69	162,644,835.42
利息收入	1,806.70	1,023.24
加：其他收益	53,992.50	105,166.40
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,311,771.00	-80,266.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,704,685.72	-334,199,126.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,757,073.18	-34,338.42
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-67,260,598.27	-465,981,235.57
加：营业外收入	292,475.05	377,552.00
减：营业外支出	5,797.24	1,647,378.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-66,973,920.46	-467,251,062.37
减：所得税费用	-4,068,547.92	-2,874,737.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-62,905,372.54	-464,376,324.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-62,905,372.54	-464,376,324.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-4,400,828.51	-33,292,364.30
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-4,400,828.51	-33,292,364.30
1. 重新计量设定受益计划变动		

额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-4,400,828.51	-33,292,364.30
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-67,306,201.05	-497,668,688.75
七、每股收益		
(一) 基本每股收益	-0.05	-0.41
(二) 稀释每股收益	-0.05	-0.41

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	839,526,341.72	661,365,538.90
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	133,453.15	3,522,199.09
收到其他与经营活动有关的现金	45,857,047.31	114,208,907.12
经营活动现金流入小计	885,516,842.18	779,096,645.11
购买商品、接受劳务支付的现金	304,803,502.11	96,031,245.24
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	136,834,447.22	109,331,740.78
支付的各项税费	58,556,802.48	63,752,561.85

支付其他与经营活动有关的现金	72,026,616.55	124,693,169.11
经营活动现金流出小计	572,221,368.36	393,808,716.98
经营活动产生的现金流量净额	313,295,473.82	385,287,928.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,789,900.00	7,900,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	812,739.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-50,380.55	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,552,258.45	7,900,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,574,703.87	
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	41,500,000.00	39,557,773.45
支付其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00
投资活动现金流出小计	51,074,703.87	49,557,773.45
投资活动产生的现金流量净额	-45,522,445.42	-41,657,773.45
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	88,900,000.00	
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	486,062,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	45,404,705.02	
筹资活动现金流入小计	620,366,705.02	
偿还债务支付的现金	530,540,370.03	47,818,229.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	220,712,280.37	183,970,426.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,793,000.00	3,577,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	65,663,313.29	88,095,952.87
筹资活动现金流出小计	816,915,963.69	319,884,608.62
筹资活动产生的现金流量净额	-196,549,258.67	-319,884,608.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	62,962.03	-17,834.35
五、现金及现金等价物净增加额	71,286,731.76	23,727,711.71
加：期初现金及现金等价物余额	46,562,622.58	22,834,910.87
六、期末现金及现金等价物余额	117,849,354.34	46,562,622.58

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	49,437,886.63	58,882,468.08
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	49,416,169.65	110,828,433.56
经营活动现金流入小计	98,854,056.28	169,710,901.64
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	6,209,616.69	10,616,216.88
支付的各项税费	4,109,926.21	6,334,968.28
支付其他与经营活动有关的现金	150,875,133.11	71,546,212.68

经营活动现金流出小计	161,194,676.01	88,497,397.84
经营活动产生的现金流量净额	-62,340,619.73	81,213,503.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		200,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,940.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,940.00	200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00
投资活动现金流出小计		10,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	1,940.00	-9,800,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	88,900,000.00	
取得借款收到的现金	424,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	720,109.00	
筹资活动现金流入小计	513,620,109.00	
偿还债务支付的现金	424,000,000.00	15,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,450,140.73	27,179,159.39
支付其他与筹资活动有关的现金	25,908,119.16	28,972,029.48
筹资活动现金流出小计	451,358,259.89	71,451,188.87
筹资活动产生的现金流量净额	62,261,849.11	-71,451,188.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,827.76	12,034.61
五、现金及现金等价物净增加额	-74,002.86	-25,650.46
加：期初现金及现金等价物余额	179,652.92	205,303.38
六、期末现金及现金等价物余额	105,650.06	179,652.92

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,174,528,720.00				1,729,963,262.41	185,064,374.07	- 254,953,440.16		144,221,372.70		-508,957,680.10		2,099,737,860.78	-438,171.24	2,099,299,689.54
加：会计政策变更											7,372,244.46		7,372,244.46		7,372,244.46
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,174,528,720.00				1,729,963,262.41	185,064,374.07	- 254,953,440.16		144,221,372.70		-501,585,435.64		2,107,110,105.24	-438,171.24	2,106,671,934.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	35,560,000.00				50,131,046.93	66,166,970.93	-5,521,275.51				- 1,126,749,099.86		- 1,112,746,299.37	- 23,826,351.92	- 1,136,572,651.29
（一）综合收益总额							-5,521,275.51				- 1,126,749,099.86		- 1,132,270,375.37	- 21,760,751.32	- 1,154,031,126.69
（二）所有者投入和减少资本	35,560,000.00				50,131,046.93	66,166,970.93							19,524,076.00	727,399.40	20,251,475.40
1. 所有者投入的普通股	35,560,000.00				53,340,000.00								88,900,000.00		88,900,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															

3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-3,208,953.07	66,166,970.93							-69,375,924.00	727,399.40	-68,648,524.60
(三) 利润分配														-2,793,000.00	-2,793,000.00
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														-2,793,000.00	-2,793,000.00
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															

2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,210,088,720.00				1,780,094,309.34	251,231,345.00	-	260,474,715.67	144,221,372.70		-	994,363,805.87	-	970,099,282.71

上期金额

单位：元

项目	2022 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,174,528,720.00				1,729,963,262.41	185,064,374.07	-	143,159,676.36	144,221,372.70		721,978,033.25		3,442,467,337.93	-	3,384,534,470.32
加：会计政策变更											4,517,573.04		4,517,573.04		4,517,573.04
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,174,528,720.00				1,729,963,262.41	185,064,374.07	-	143,159,676.36	144,221,372.70		726,495,606.29		3,446,984,910.97	-	3,389,052,043.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-	111,793,763.80			1,228,081,041.93		1,339,874,805.73	57,494,696.37	1,282,380,109.36
（一）综合收益总额							-	111,793,763.80			1,228,081,041.93		1,339,874,805.73	30,437,325.46	1,309,437,480.27
（二）所有者投入和减少资														29,923,870.91	29,923,870.91



收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,174,528,720.00				1,729,963,262.41	185,064,374.07	-	254,953,440.16	144,221,372.70		-501,585,435.64		2,107,110,105.24	-438,171.24	2,106,671,934.00

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-140,956,437.23		115,132,564.61	-563,216,996.05		2,711,367,845.11
加：会计政策变更										7,372,244.46		7,372,244.46
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-140,956,437.23		115,132,564.61	-555,844,751.59		2,718,740,089.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	35,560,000.00				50,131,046.93	66,166,970.93	-4,400,828.51			-62,905,372.54		-47,782,125.05
（一）综合收益总额							-4,400,828.51			-62,905,372.54		-67,306,201.05
（二）所有者投入和减少资本	35,560,000.00				50,131,046.93	66,166,970.93						19,524,076.00
1. 所有者投入的普通股	35,560,000.00				53,340,000.00							88,900,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-3,208,953.07	66,166,970.93					-69,375,924.00
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,210,088,720.00				2,361,075,414.78	251,231,345.00	-145,357,265.74		115,132,564.61	-618,750,124.13	2,670,957,964.52

上期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-107,664,072.93		115,132,564.61	-95,986,000.18		3,211,891,205.28
加：会计政策变更										4,517,573.04		4,517,573.04
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-107,664,072.93		115,132,564.61	-91,468,427.14		3,216,408,778.32

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-33,292,364.30			-464,376,324.45		-497,668,688.75
（一）综合收益总额							-33,292,364.30			-464,376,324.45		-497,668,688.75
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-140,956,437.23		115,132,564.61	-555,844,751.59		2,718,740,089.57

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### 1、 公司注册地、组织形式和总部地址

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

本公司的统一社会信用代码:914403001921790834,本公司实际控制人为郑康豪。

截至2023年12月31日止,本公司累计发行股本总数1,210,088,720股,注册资本为1,210,088,720.00元,注册地址:深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦28A01单元。

#### 2、 公司业务性质和主要经营活动

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

#### 3、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2024年4月25日批准报出。

#### 4、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共【51】户,包括:

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
深圳融发投资有限公司(简称“融发投资”)	全资子公司	一级	100	100
深圳市皇庭商业运营有限公司(简称“皇庭商业运营”)	全资子公司	二级	100	100
深圳市影响力营销管理有限公司(简称“影响力”)	全资子公司	二级	100	100
皇庭国际投资有限公司(简称“皇庭国际投资”)	全资子公司	二级	100	100
瑞泽控股(香港)有限公司(简称“香港瑞泽”)	全资子公司	三级	100	100
深圳市皇庭融发发展有限公司(简称“融发发展”)	全资子公司	一级	100	100
皇庭金融有限公司(简称“皇庭金融”)	全资子公司	二级	100	100
POWERLAND HOLDINGS LIMITED(简称“PHL”)	全资子公司	三级	100	100

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
深圳市皇庭青青世界文化旅游管理有限公司 (简称“深圳皇庭青青世界”)	全资子公司	二级	100	100
深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司 (简称“皇庭礼尚公寓”)	全资子公司	三级	100	100
深圳市皇庭不动产管理有限公司 (简称“皇庭不动产”)	全资子公司	一级	100	100
深圳市皇庭物业发展有限公司 (简称“皇庭物业”)	全资子公司	二级	100	100
成都泰阳物业服务服务有限公司 (简称“成都泰阳物业”)	控股子公司	三级	51	51
惠州市皇庭白马山旅游地产开发有限公司 (简称“惠州白马山”)	全资子公司	二级	100	100
深圳市皇庭房产建设管理有限公司 (简称“深圳房产建设”)	控股子公司	二级	90	90
成都市皇庭商业管理有限公司 (简称“成都皇庭商业”)	全资子公司	二级	100	100
福建嘉美和丰商业管理有限公司 (简称“嘉美和丰”)	控股子公司	二级	51	51
深圳市青青旅游有限公司 (简称“青青旅游”)	全资子公司	二级	100	100
深圳市皇庭云物业服务服务有限公司 (简称“皇庭云物业”)	全资子公司	二级	100	100
深圳市瑞豪高科半导体科技有限公司 (简称“瑞豪高科半导体”)	全资子公司	二级	100	100
深圳市皇庭半导体科技有限公司 (简称“皇庭半导体”)	全资子公司	一级	100	100
深圳市深国商管理咨询有限公司 (简称“深国商管理咨询”)	全资子公司	一级	100	100
深圳市皇庭资产管理有限公司 (简称“皇庭资产管理”)	全资子公司	二级	100	100
深圳市瑞豪智芯科技有限公司 (简称“瑞豪智芯”)	全资子公司	三级	100	100
深圳市皇庭国睿一号投资合伙企业(有限合伙) (简称“国睿一号”)	全资子公司	四级	100	100
深圳市瑞豪高科供应链有限公司 (简称“瑞豪高科供应链”)	全资子公司	一级	100	100
深圳市国鑫恒供应链管理有限公司 (简称“国鑫恒供应链”)	全资子公司	三级	100	100
皇庭广场商业管理 (深圳) 有限公司 (简称“皇庭广场商业”)	全资子公司	一级	100	100
深圳市戴维斯商业管理有限公司 (简称“深圳戴维斯”)	全资子公司	一级	100	100
瑞泽国际融资租赁有限公司 (简称“瑞泽租赁”)	控股子公司	一级	80	80
瑞泽众合 (天津) 商业保理有限公司 (简称“瑞泽保理”)	控股子公司	二级	80	80
瑞泽众合 (天津) 融资租赁有限公司 (简称“瑞泽众合融资租赁”)	控股子公司	二级	80	80
瑞泽众合 (北京) 资产管理有限公司 (简称“瑞泽众合资产管理”)	控股子公司	二级	80	80
重庆皇庭珠宝广场有限公司 (简称“皇庭珠宝广场”)	全资子公司	二级	100	100
郑州市君庭商业管理有限公司 (简称“郑州君庭”)	全资子公司	二级	100	100
重庆市君庭物业管理发展有限公司 (简称“重庆君庭物业”)	全资子公	三	100	100

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
	司	级		
成都泰阳佳诚停车场管理有限公司（简称“泰阳佳诚停车场”）	控股子公司	四级	51	51
深圳市皇庭物业管理有限公司（简称“皇庭物业管理”）	全资子公司	五级	100	100
深圳市皇庭物业服务有限公司（简称“物业服务”）	全资子公司	四级	100	100
深圳市皇庭商务服务有限公司（简称“商务服务”）	全资子公司	三级	100	100
深圳市皇庭人和一号投资咨询有限公司（简称“皇庭人和一号”）	全资子公司	一级	100	100
深圳市诺盈商业运营管理有限公司（简称“诺盈”）	全资子公司	一级	100	100
深圳市皇庭人和三号投资咨询有限公司（简称“皇庭人和三号”）	全资子公司	一级	100	100
深圳中鑫一元投资有限公司（简称“中鑫一元”）	控股子公司	一级	51	51
深圳市瑞豪高技术有限公司（简称“瑞豪高科技”）	全资子公司	四级	100	100
德兴市意发功率半导体有限公司（简称“德兴意发功率”）	控股子公司	四级	27.81	85.56
张家港意发功率半导体有限公司（简称“张家港意发功率”）	控股子公司	五级	27.81	85.56
德兴市意宏微功率半导体有限公司（简称“德兴意宏微功率”）	控股子公司	五级	14.18	43.64
意发功率（深圳）半导体有限公司（简称“深圳意发功率”）	控股子公司	五级	27.53	84.70
深圳市瑞豪新能源有限责任公司（简称“瑞豪新能源”）	控股子公司	四级	100	100
深圳市瑞豪能源科技有限公司（简称“瑞豪能源科技”）	控股子公司	五级	55	55

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见附注九、1、在子公司中的权益。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 4 户，减少 6 户，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。

## 二、 财务报表的编制基础

### 1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、持续经营

本公司在编制财务报表过程中，已全面评估本公司自资产负债表日起未来 12 个月的持续经营能力。本公司利用所有可获得的信息，包括近期获利经营的历史、通过银行融资等财务资源支持的信息作出评估后，合理预期本公司将有足够的资源在自资产负债表日起未来 12 个月内保持持续经营，本公司因而按持续经营基础编制本财务报表。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会发布的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 四、重要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、营业周期

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

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、重要性标准确定方法和选择依据

确定重要性选择的标准/基准	确定符合重要性的比例或性质
资产金额	披露事项涉及的资产金额占集团合并总资产的比例 $\geq 0.5\%$
负债金额	披露事项涉及的负债金额占集团合并总负债的比例 $\geq 0.5\%$
净资产金额	披露事项涉及的净资产金额占集团合并净资产的比例 $\geq 1\%$
营业收入	披露事项涉及的损益金额占集团合并营业收入的比例 $\geq 0.5\%$
净利润总额	披露事项涉及的损益金额占集团合并净利润的比例 $\geq 5\%$

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### （1） 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### （2） 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；

除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### （1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断，一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整

合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、10“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 8、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、 外币业务和外币报表折算

### （1） 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

### （2） 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；以及②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）

处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3） 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

## 10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1） 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应

收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信

用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

## （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该

部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

#### (5) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。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,使用不可输入值。

#### (6) 衍生金融工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量,并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产,公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外,衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

### 11、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产及部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### (1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于购买或源生的

已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

#### （2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### （3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### （4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### （5） 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行

商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险特征划分不同组合，依据同“应收账款”
--------	------------------------------

本公司按应收账款的初始入账时间作为计算账龄的初始起点；

本公司按应收票据的信用风险特征将其划分为不同组合，当某项应收票据信用风险特征不同于划分的既有组合特征时，本公司将其单独作为一个风险组合按照单项计提坏账准备。

### ②应收账款及其他应收款

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。应收账款是本公司无条件收取合同对价的权利。

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
无风险组合	合并范围内关联方、员工备用金、押金、各类保证金等
账龄分析法组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用风险

对于无风险组合，不计提坏账准备。

采用账龄分析法计提坏账准备的方法如下：

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

### ③应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本公司采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，组合分类参见应收账款。

## 12、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、产成品、库存商品、发出商品、委托加工物资、周转材料、开发成本等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

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

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按移动加权平均法计价。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制；

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 13、持有待售资产和处置组

### (1) 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；

预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

#### （2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

## 14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响

的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

#### （1） 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有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，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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2） 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务

的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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

和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公

允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

## 16、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	5.00-10.00	2.25-3.17
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	4-5	5.00-10.00	18.00-23.75
电子及其他设备	年限平均法	5	5.00-10.00	18.00-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

### (4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 19、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命（年）	依据
车库使用权	60.58	合同性权利
土地使用权	50	合同性权利
软件	5-10	合同性权利
专利权	5-10	合同性权利

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要为装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 22、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本

公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### 23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利以及辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

### 24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计

损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

## （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 25、股份支付

### （1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

#### ②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### （2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采

用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 26、收入

本公司收入确认的总体原则和计量方法如下：

### （1）识别履约义务

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司将向客户转让商品（包括劳务，下同）的承诺作为单项履约义务，分两种情况识别单项履约义务：一是本公司向客户转让可明确区分商品（或者商品的组合）的承诺。二是本公司向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺。

### （2）确定交易价格

本公司按向客户转让商品而预期有权收取的对价金额确定交易价格。在合同开始日，本公司将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

### （3）收入确认时点及判断依据

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将

该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### （4）主要责任人/代理人

对于本公司自第三方取得商品、服务或其他资产控制权后，再转让给客户，本公司有权自主决定所交易商品或服务的价格，即本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务，因此本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司各类型收入确认的具体会计政策如下：

##### （1）物业出租收入

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

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

##### （2）物业管理服务

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

##### （3）提供劳务

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

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

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

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和

提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理，如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

#### （4）销售商品收入确认和计量原则

1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

3) 收入的金额能够可靠地计量；

4) 相关的经济利益很可能流入本公司；

5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

公司根据与客户的销售合同或订单将货物发出，客户收到货物后且对产品质量、数量、结算金额核对无异议后确认收入。

## 27、合同成本

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。

本公司对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## 28、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；

政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3） 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4） 所得税的抵销

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，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 30、租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

### （1） 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

#### ① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

#### ② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧

（详见本附注四、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

## （2） 本公司作为出租人

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

### ① 经营租赁

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

### ② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 31、重要会计政策、会计估计的变更

### （1） 会计政策变更

本公司 2023 年度会计政策变更的内容及对本公司财务报表的影响列示如下：

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称及影响金额
	<b>追溯调整法</b>	
1	2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），明确单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》规定的初始确认豁免的会计处理，规定该豁免不得适用于会产生金额相同且方向相反的暂时性差异的交易。因此，本公司需要为初始确认租赁和固定资产弃置义务产生的暂时	详见下表

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称及影响金额
	性差异确认一项递延所得税资产和一项递延所得税负债。本公司自 2023 年 1 月 1 日起施行。 对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的适用本解释的单项交易，本公司按照本解释的规定进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照本解释和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。	

## A. 本公司合并比较财务报表的相关项目调整如下：

## 2022 年度

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（合并）	
	调整前	调整后
递延资产	332,828,331.10	340,200,575.56
未分配利润	-508,957,680.10	-501,585,435.64

## 续上表

受影响的报表项目	2022 年度（合并）	
	调整前	调整后
所得税费用	-229,676,283.85	-232,530,955.27
净利润	-1,200,498,387.87	-1,197,643,716.45

## B. 本公司母公司比较财务报表的相关项目调整如下：

## 2022 年度

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（母公司）	
	调整前	调整后
递延所得税资产	46,985,479.08	54,357,723.54
未分配利润	-563,216,996.05	-555,844,751.59

## 续上表

受影响的报表项目	2022 年度（母公司）	
	调整前	调整后
所得税费用	-20,066.50	-2,874,737.92
净利润	-467,230,995.87	-464,376,324.45

## (2) 会计估计变更

序号	会计估计变更的内容、原因	受影响的报表项目名称及影响金额	开始适用的时点
1	结合房地产行业的现状，以往年度公司投资性房地产变动幅度大于 5% 认定为重大变化，需对变动金额做账务处理，而变动幅度小于 5% 则不进行账务处理的规定不再适用，因此取消 5% 变动幅度的限定。	详见下表	2023 年度

受影响的项目：

项目	2023 年 12 月 31 日及 2023 年度
投资性房地产	-16,253,400.00
递延所得税负债	4,063,350.00
未分配利润	-20,316,750.00
公允价值变动损益	-16,253,400.00
所得税费用-递延所得税	4,063,350.00
净利润	-20,316,750.00

## 五、 税项

### 1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	5%、15%、16.5%、25%
房产税	从价计征：房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴； 从租计征：按租金收入 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
土地使用税	实际占用面积	15 元/平方米、6 元/平方米

存在不同企业所得税税率的纳税主体如下：

纳税主体名称	所得税税率
皇庭国际	25%
融发投资	25%
皇庭商业运营	25%
影响力	5%
皇庭国际投资	16.5%
香港瑞泽	16.5%
融发发展	5%
皇庭金融	16.5%
PHL	16.5%
深圳皇庭青青世界	5%
皇庭礼尚公寓	5%
皇庭不动产	25%
皇庭物业	25%
成都泰阳物业	15%
惠州白马山	25%
深圳房产建设	5%

纳税主体名称	所得税税率
成都皇庭商业	25%
嘉美和丰	25%
青青旅游	5%
皇庭云物业	5%
瑞豪高科半导体	25%
皇庭半导体	25%
深国商管理咨询	5%
皇庭资产管理	25%
瑞豪智芯	5%
国睿一号	-
瑞豪高科供应链	5%
国鑫恒供应链	5%
皇庭广场商业	25%
深圳戴维斯	25%
瑞泽租赁	25%
瑞泽保理	25%
瑞泽众合融资租赁	25%
瑞泽众合资产管理	25%
皇庭珠宝广场	25%
郑州君庭	5%
重庆君庭物业	25%
泰阳佳诚停车场	15%
皇庭物业管理	25%
物业服务	25%
商务服务	25%
皇庭人和一号	25%
诺盈	25%
皇庭人和三号	25%
中鑫一元	25%
瑞豪高科技技术	25%
德兴意发功率	15%
张家港意发功率	15%
德兴意宏微功率	25%
深圳意发功率	25%
瑞豪新能源	25%
瑞豪能源科技	25%

## 2、 税收优惠及批文

①本公司之子公司德兴意发功率 2022 年被认定为高新技术企业，取得了江西省科学技术厅、江西省财政厅、国家税务总局江西省税务局联合颁发的编号为 GR202136000895 高新技术企业证书，发证日期为 2021 年 11 月 3 日，认定有效期三年。2023 年度企业所得税税率为 15%。

②本公司之子公司张家港意发功率 2022 年被认定为高新技术企业，取得了江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局江苏省税务局联合颁发的编号为 GR202232014965 高新技术企业证书，发证日期为 2022 年 12 月 12 日，认定有效期三年。2023 年度企业所得税税率为 15%。

③根据财税〔2023〕123 号《关于进一步实施支持小微企业和个体工商户发展有关税费所得税优惠政策的公告》，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。部分子公司适用小型微利企业税收优惠。

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

⑤根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告2020年第23号)有关规定，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在我省以鼓励类产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业，减按15%的税率征收企业所得税。

## 六、 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2023 年 1 月 1 日，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2023 年度，“上期”指 2022 年度。

### 1、 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	100,900.87	209,674.07
银行存款	117,692,754.97	58,887,778.78
其他货币资金	71,571,945.79	98,865,455.12
合计	189,365,601.63	157,962,907.97

项目	期末余额	期初余额
其中：存放在境外的款项总额	-	61,455.49

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
久悬户货币资金	52,506.54	90,329.57
按揭担保保证金	4,480,224.40	4,470,102.25
监管户货币资金	8,875,010.82	23,717,909.23
冻结的存款	48,149,782.43	53,029,046.67
银行承兑汇票及信用证保证金	9,958,723.10	30,092,897.67
合计	71,516,247.29	111,400,285.39

期末受限货币资金情况详见“附注六、注释 23”

## 2、 应收票据

### (1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	20,946,685.15	31,009,987.02
小计	20,946,685.15	31,009,987.02
减：坏账准备	-	-
合计	20,946,685.15	31,009,987.02

### (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	20,946,685.15	100.00	-	-	20,946,685.15
其中：无风险组合	20,946,685.15	100.00	-	-	20,946,685.15
账龄分析法组合	-	-	-	-	-
合计	20,946,685.15	100.00	-	-	20,946,685.15

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	31,009,987.02	100.00	-	-	31,009,987.02
其中：无风险组合	31,009,987.02	100.00	-	-	31,009,987.02
账龄分析法组合	-	-	-	-	-
合计	31,009,987.02	100.00	-	-	31,009,987.02

### (3) 期末公司无已质押的应收票据；

## (4) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	13,697,059.78	20,145,028.41
商业承兑汇票	-	-
合计	13,697,059.78	20,145,028.41

注：期末终止确认的应收票据的承兑人均是信用评级较高的商业银行，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将期末已背书或贴现但尚未到期的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

## (5) 本期无核销的应收票据

## (6) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

## 3、应收账款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	203,270,724.69	238,990,691.97
1至2年	59,803,813.87	58,773,934.55
2至3年	46,088,225.70	45,349,227.16
3至4年	40,905,656.61	43,659,809.55
4至5年	36,961,419.07	40,864,641.44
5年以上	41,859,213.00	9,576,512.17
小计	428,889,052.94	437,214,816.84
减：坏账准备	188,440,790.72	144,051,193.05
合计	240,448,262.22	293,163,623.79

其中：账龄超过三年的单项金额重大的应收账款

类别或单位名称	期末余额	账龄	余额较高的原因	回款风险提示
深圳市皇庭酒店管理有限公司	66,487,109.37	3年以上	业务合作累积	对方暂时无能力支付
深圳市皇庭房地产开发有限公司	47,687,428.41	3年以上	业务合作累积	对方暂时无能力支付
博罗县横河镇人民政府	16,101,837.19	5年以上	正常业务累积	暂未结算
深圳澳洛富德文化娱乐管理有限公司	15,232,925.88	3年以上	正常业务累积	已诉讼、暂未收回
钦州市皇庭房地产开发有限公司	14,309,276.39	3年以上	业务合作累积	对方暂时无能力支付
合计	159,818,577.24	—	—	—

## (2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	占比 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	198,860,062.81	46.37	156,136,906.77	78.52	42,723,156.04
按组合计提坏账准备的应收账款	230,028,990.13	53.63	32,303,883.95	14.04	197,725,106.18
其中：无风险组合	66,918,354.72	15.60	-	-	66,918,354.72
账龄分析法组合	163,110,635.41	38.03	32,303,883.95	19.80	130,806,751.46
合计	428,889,052.94	100.00	188,440,790.72	43.94	240,448,262.22

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	178,051,907.51	40.72	129,438,723.94	72.70	48,613,183.57
按组合计提坏账准备的应收账款	259,162,909.33	59.28	14,612,469.11	5.64	244,550,440.22
其中：无风险组合	97,322,287.72	22.26	-	-	97,322,287.72
账龄分析法组合	161,840,621.61	37.02	14,612,469.11	9.03	147,228,152.50
合计	437,214,816.84	100.00	144,051,193.05	32.95	293,163,623.79

## ①期末单项计提坏账准备的

按单项计提坏账准备类别数： 2按单项计提坏账准备： 156,136,906.77

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
关联方资金往来	142,634,212.28	114,107,369.82	146,487,047.41	117,189,637.93	80.00	预计无法全额收回
应收租赁款	35,417,695.23	15,331,354.12	52,373,015.40	38,947,268.84	74.37	预计无法全额收回、扣除保证金后全额计提
合计	178,051,907.51	129,438,723.94	198,860,062.81	156,136,906.77	78.52	—

## ②期末按组合计提坏账准备的

按组合计提坏账准备类别数： 2按组合计提坏账准备： 32,303,883.95

组合中，按无风险组合计提坏账准备的

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	66,918,354.72	-	-

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	66,918,354.72	-	-

确定该组合依据的说明：

组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	101,033,605.47	5,051,680.30	5.00
1 至 2 年	16,813,376.71	1,681,337.69	10.00
2 至 3 年	14,369,649.92	2,155,447.49	15.00
3 至 4 年	8,316,702.18	2,495,010.66	30.00
4 至 5 年	3,313,786.70	1,656,893.38	50.00
5 年以上	19,263,514.43	19,263,514.43	100.00
合计	163,110,635.41	32,303,883.95	19.80

③按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	14,612,469.11	-	129,438,723.94	144,051,193.05
2023 年 1 月 1 日余额在本期	14,612,469.11	-	129,438,723.94	144,051,193.05
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	18,097,482.88	-	39,229,485.68	57,326,968.56
本期转回	-	-	12,531,302.85	12,531,302.85
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
企业合并减少	406,068.04	-	-	406,068.04
其他变动	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日余额	32,303,883.95	-	156,136,906.77	188,440,790.72

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额					期末余额
		计提	收回或转回	核销	企业合并减少	其他	
应收账款	144,051,193.05	57,326,968.56	12,531,302.85	-	406,068.04	-	188,440,790.72
合计	144,051,193.05	57,326,968.56	12,531,302.85	-	406,068.04	-	188,440,790.72

(4) 本期无核销的应收账款

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	66,487,109.37	-	66,487,109.37	15.50	53,189,687.50
第二名	47,687,428.41	-	47,687,428.41	11.12	38,149,942.73
第三名	16,101,837.19	-	16,101,837.19	3.75	16,101,837.19
第四名	15,232,925.88	-	15,232,925.88	3.55	11,462,248.26
第五名	14,309,276.39	-	14,309,276.39	3.34	11,447,421.11
合计	159,818,577.24	-	159,818,577.24	37.26	130,351,136.79

其中：单个客户逾期应收账款占营业收入比例超过 10%且金额超过 1000 万元的

类别或单位名称	期末余额	账龄	余额较高的原因	回款风险提示
深圳市皇庭酒店管理有限公司	66,487,109.37	3 年以上	正常业务累积	对方暂时无能力支付
深圳市皇庭房地产开发有限公司	47,687,428.41	3 年以上	正常业务累积	对方暂时无能力支付
博罗县横河镇人民政府	16,101,837.19	5 年以上	正常业务累积	暂未结算
深圳澳洛富德文化传媒有限公司	15,232,925.88	3 年以上	正常业务累积	暂未结算
钦州市皇庭房地产开发有限公司	14,309,276.39	3 年以上	正常业务累积	对方暂时无能力支付
合计	159,818,577.24	—	—	—

#### 4、 应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收票据	536,307.23	455,961.00
合计	536,307.23	455,961.00

(2) 期末公司无已质押的应收款项融资；

(3) 期末公司无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收款项融资。

#### 5、 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	1,994,268.55	75.16	1,469,786.66	61.13
1 至 2 年	425,597.67	16.04	918,172.26	38.18
2 至 3 年	216,822.49	8.17	1,593.79	0.07

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3年以上	16,593.79	0.63	15,000.00	0.62
合计	2,653,282.50	100.00	2,404,552.71	100.00

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
第一名	1,108,941.66	41.80
第二名	140,000.00	5.28
第三名	129,140.00	4.87
第四名	88,000.00	3.32
第五名	87,500.00	3.30
合计	1,553,581.66	58.57

## 6、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	99,366,714.65	99,366,714.65
其他应收款	715,423,094.80	721,578,388.34
小计	814,789,809.45	820,945,102.99
减：坏账准备	608,699,187.35	609,226,532.73
合计	206,090,622.10	211,718,570.26

## (1) 应收股利

## ①应收股利分类

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
深圳市同心投资基金股份公司 （以下简称“同心基金”）	99,366,714.65	99,366,714.65
小计	99,366,714.65	99,366,714.65
减：坏账准备	79,493,371.72	79,493,371.72
合计	19,873,342.93	19,873,342.93

## ②重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市同心投资基金股份公司	99,366,714.65	3年以上	被投资单位尚未偿还	是
合计	99,366,714.65	—	—	—

## ③按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	99,366,714.65	100.00	79,493,371.72	80.00	19,873,342.93
合计	99,366,714.65	100.00	79,493,371.72	80.00	19,873,342.93

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	99,366,714.65	100.00	79,493,371.72	80.00	19,873,342.93
合计	99,366,714.65	100.00	79,493,371.72	80.00	19,873,342.93

确定该组合依据的说明：

按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	-	-	79,493,371.72	79,493,371.72
2023 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	79,493,371.72	79,493,371.72
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日余额	-	-	79,493,371.72	79,493,371.72

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
应收股利	79,493,371.72	-	-	-	-	79,493,371.72
合计	79,493,371.72	-	-	-	-	79,493,371.72

⑤本期无实际核销的应收股利。

## (2) 其他应收款

## ①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	34,820,846.10	52,282,307.85
1至2年	30,375,479.14	141,216,579.52
2至3年	137,822,267.04	135,440,422.28
3至4年	129,807,938.68	365,840,244.51
4至5年	359,301,229.66	12,086,380.84
5年以上	23,295,334.18	14,712,453.34
小计	715,423,094.80	721,578,388.34
减：坏账准备	529,205,815.63	529,733,161.01
合计	186,217,279.17	191,845,227.33

其中：账龄超过三年的单项金额重大的应收款

类别或单位名称	期末余额	账龄	余额较高的原因	回款风险提示
深圳市同心投资基金股份公司	279,559,995.15	2-5年	正常业务累积	对方暂时无能力支付
深圳市同心小额再贷款有限公司	268,067,478.43	2-5年以上	正常业务累积	对方暂时无能力支付
深圳市皇庭集团有限公司	70,333,025.72	3年以上	正常业务累积	对方暂时无能力支付
合计	617,960,499.30	—	—	—

## ②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及其他	410,901,158.08	402,802,885.86
代扣代缴款	817,431.08	811,137.55
员工备用金	64,400.00	140,000.00
押金和保证金	15,469,966.76	15,116,149.21
应收政府款及补贴款	4,723,197.16	7,703,258.15
股权转让款	283,446,941.72	295,004,957.57
小计	715,423,094.80	721,578,388.34
减：坏账准备	529,205,815.63	529,733,161.01
合计	186,217,279.17	191,845,227.33

## ③按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	占比(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	658,150,705.44	91.99	523,564,111.49	79.55	134,586,593.95
按组合计提坏账准备	57,272,389.36	8.01	5,641,704.14	9.85	51,630,685.22
其中：无风险组合	20,962,714.50	2.93	-	-	20,962,714.50
账龄分析法组合	36,309,674.86	5.08	5,641,704.14	15.54	30,667,970.72
合计	715,423,094.80	100.00	529,205,815.63	73.97	186,217,279.17

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	占比(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	659,587,915.99	91.41	524,827,704.17	79.57	134,760,211.82
按组合计提坏账准备	61,990,472.35	8.59	4,905,456.84	7.91	57,085,015.51
其中：无风险组合	23,770,544.91	3.29	-	-	23,770,544.91
账龄分析法组合	38,219,927.44	5.30	4,905,456.84	12.83	33,314,470.60
合计	721,578,388.34	100.00	529,733,161.01	73.41	191,845,227.33

## A. 期末单项计提坏账准备的

按单项计提坏账准备类别数： 3按单项计提坏账准备： 523,564,111.49

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
关联方往来款	348,802,526.17	279,042,020.94	353,744,494.42	282,995,595.54	80.00	因关联方偿债能力变化，单项计提逾期信用损失
股权转让款	289,984,956.57	231,987,965.26	283,446,941.72	226,757,553.38	80.00	因关联方偿债能力变化，单项计提逾期信用损失
诉讼纠纷款	20,800,433.25	13,797,717.97	20,959,269.30	13,810,962.57	65.89	纠纷/诉讼，预计不可收回
合计	659,587,915.99	524,827,704.17	658,150,705.44	523,564,111.49	79.55	—

## B. 期末按组合计提坏账准备的

按组合计提坏账准备类别数： 2按组合计提坏账准备： 5,641,704.14

组合中，按无风险组合计提坏账准备的

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,820,460.27	-	-
1至2年	1,086,141.15	-	-
2至3年	8,175,228.13	-	-
3至4年	2,883,182.80	-	-
4至5年	298,234.60	-	-
5年以上	6,699,467.55	-	-
合计	20,962,714.50	-	-

确定该组合依据的说明：

组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	20,436,021.89	1,021,801.09	5.00

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1至2年	5,033,437.66	503,343.78	10.00
2至3年	1,658,063.53	248,709.53	15.00
3至4年	7,571,965.07	2,271,589.53	30.00
4至5年	27,853.00	13,926.50	50.00
5年以上	1,582,333.71	1,582,333.71	100.00
合计	36,309,674.86	5,641,704.14	15.54

## C. 按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	4,905,456.84	-	524,827,704.17	529,733,161.01
2023年1月1日余额在本期	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	737,679.10	-	4,204,685.71	4,942,364.81
本期转回	-	-	5,468,278.39	5,468,278.39
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
企业合并减少	834.85	-	-	834.85
其他变动	-596.95	-	-	-596.95
2023年12月31日余额	5,641,704.14	-	523,564,111.49	529,205,815.63

## ④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额					期末余额
		计提	收回或转回	核销	企业合并减少	其他变动	
其他应收款	529,733,161.01	4,942,364.81	5,468,278.39	-	834.85	-596.95	529,205,815.63
合计	529,733,161.01	4,942,364.81	5,468,278.39	-	834.85	-596.95	529,205,815.63

## ⑤本期无实际核销的其他应收款

## ⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	股权转让款	279,559,995.15	2-5年	39.08	223,647,996.12

第二名	往来款及其他	268,067,478.43	2-5 年	37.47	214,453,982.74
第三名	往来款及其他	70,333,025.72	3 年以上	9.83	56,266,420.58
第四名	投资款意向金	10,000,000.00	1-2 年	1.40	8,000,000.00
第五名	往来款及其他	10,000,000.00	5 年以上	1.40	5,000,000.00
合计	—	637,960,499.30	—	89.18	507,368,399.44

## 7、 存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约 成本减值准备	账面价值
原材料	13,366,050.80	397,129.96	12,968,920.84	31,720,197.04	807,864.96	30,912,332.08
在产品	5,819,240.00	-	5,819,240.00	19,385,364.49	-	19,385,364.49
库存商品	20,256,105.83	1,826,395.17	18,429,710.66	18,025,834.98	1,697,773.74	16,328,061.24
发出商品	21,879,776.83	1,533,580.43	20,346,196.40	5,235,922.79	-	5,235,922.79
在途物资	-	-	-	2,722,566.37	-	2,722,566.37
开发成本	40,000,000.00	6,617,000.00	33,383,000.00	40,000,000.00	6,521,100.00	33,478,900.00
合计	101,321,173.46	10,374,105.56	90,947,067.90	117,089,885.67	9,026,738.70	108,063,146.97

注：开发成本系公司为后续开发增值所持有的 18 套商铺，据深圳中为资产评估房地产土地估价事务所(有限合伙)出具的 18 套商铺市场价值分析意见书所分析的总值为 33,383,000.00 元，故本期计提存货跌价准备 95,900.00 元。

### (2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	807,864.96	-	-	410,735.00	-	397,129.96
库存商品	1,697,773.74	128,621.43	-	-	-	1,826,395.17
发出商品	-	1,533,580.43	-	-	-	1,533,580.43
开发成本	6,521,100.00	95,900.00	-	-	-	6,617,000.00
合计	9,026,738.70	1,758,101.86	-	410,735.00	-	10,374,105.56

## 8、 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	187,514,002.52	235,241,210.30
合计	187,514,002.52	235,241,210.30

## 9、 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	29,743,539.92	27,355,637.77
待认证进项税	953,553.51	100,995.62
预交税金	1,328,993.88	2,687,014.82

项 目	期末余额	期初余额
合 计	32,026,087.31	30,143,648.21

## 10、长期应收款

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	217,175,029.87	29,661,027.35	187,514,002.52	264,902,237.65	29,661,027.35	235,241,210.30
其中：未实现融资收益	21,181,540.80	-	21,181,540.80	21,181,540.80	-	21,181,540.80
减：一年内到期的非流动资产	217,175,029.87	29,661,027.35	187,514,002.52	264,902,237.65	29,661,027.35	235,241,210.30
合 计	-	-	-	-	-	-

## 11、长期股权投资

### (1) 长期股权投资情况

被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动			
			追加 投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收益 调整
联营企业	-	-	-	-	-	-
清研厚德（北京） 科技有限公司	704,362.72	-	-	704,362.72	-	-
深圳市奥林传媒有 限公司	24,408,714.21	-	-	-	-158,358.09	-
华茂翔龙（深圳） 实业有限公司	5,520,530.60	5,520,530.60	-	-	-	-
深圳市远鹏都市投 资发展有限公司	59,409,754.71	-	-	-	-23,895.64	-
湛江市戴维斯商业 管理有限公司	-	-	-	-	-1,503,536.91	-
深圳市青柠慧商科 技有限公司	-	-	-	-	-28,704.61	-
合 计	90,043,362.24	5,520,530.60	-	704,362.72	-1,714,495.25	-

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利润	计提减 值准备	重分类		
联营企业	-	-	-	-	-	-
清研厚德（北京）科技有限公司	-	-	-	-	-	-
深圳市奥林传媒有限公司	-	-	-	-	24,250,356.12	-
华茂翔龙（深圳）实业有限公司	-	-	-	-	5,520,530.60	5,520,530.60
深圳市远鹏都市投资发展有限公司	-	-	-	-	59,385,859.07	-
湛江市戴维斯商业管理有限公司	-	-	-	1,503,536.91	-	-
深圳市青柠慧商科技有限公司	-	-	-	28,704.61	-	-
合 计	-	-	-	1,532,241.52	89,156,745.79	5,520,530.60

**12、其他权益工具投资**

项目	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他
深圳市同心投资基金股份公司	1,493,929.33	-	-	-	1,493,929.33	-
深圳市同心小额再贷款有限公司	22,698,534.93	-	-	-	5,867,771.35	-
合计	24,192,464.26	-	-	-	7,361,700.68	-

续：

项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
深圳市同心投资基金股份公司	-	-	-	436,697,466.15	—
深圳市同心小额再贷款有限公司	16,830,763.58	-	-	193,809,687.66	—
合计	16,830,763.58	-	-	630,507,153.81	—

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

**13、其他非流动金融资产**

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

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

**14、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
一、期初余额	7,736,498,201.40	7,736,498,201.40
二、本期变动	-999,763,001.40	-999,763,001.40
加：外购	-	-

项 目	房屋建筑物	合 计
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	-	-
减：处置	661,039,925.40	661,039,925.40
其他转出	-	-
公允价值变动	-338,723,076.00	-338,723,076.00
三、期末余额	6,736,735,200.00	6,736,735,200.00

## (2) 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变 动幅度(%)
深圳市罗湖区松园南九巷 6 栋 804(注 1)	深圳市罗湖区松园南九巷	86.70	-	-	4,083,570.00	-
广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼(注 2)	广州市解放北路大北新街 2 号 5 楼	104.48	-	4,179,200.00	4,565,776.00	-8.47
皇庭国商购物广场(注 3)	福田区中心区	80,608.64	288,582,749.67	5,913,354,800.00	6,229,926,400.00	-5.08
重庆公寓(注 4)	重庆市九龙坡区彩云大道 10 号	9,048.93	347,401.91	88,199,400.00	93,710,900.00	-5.88
重庆皇庭珠宝城(注 5)	九龙坡区彩云大道 10 号	78,003.25	-4,575,620.25	-	656,956,355.40	-
成都皇庭国际中心(注 6)	成都高新区吉瑞三路 99 号	52,970.48	41,758,366.45	731,001,800.00	747,255,200.00	-2.18
合计		220,822.48	326,112,897.78	6,736,735,200.00	7,736,498,201.40	

注 1、根据广东省深圳市南山区人民法院执行裁定书（2022）粤 0305 执 12003 号之五，对深圳市罗湖区松园南九巷 6 栋 804 号房产[不动产权证号：粤(2019)深圳市不动产权第 0051012]进行拍卖抵偿浙商银行股份有限公司深圳分行债务。

注 2、根据嘉瑞国际资产评估有限公司出具的资产评估报告（嘉瑞评报字（2024）第 0049 号），对广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼作出评估，其评估基准日 2023 年 12 月 31 日，该投资性房地产的公允价值为 4,179,200.00 元，结合本公司的会计政策，2023 年该项投资性房地产期末公允价值调减 386,576.00 元。

注 3、根据嘉瑞国际资产评估有限公司出具的资产评估报告（嘉瑞评报字（2024）第 0084 号），对皇庭国商购物广场作出评估，评估结论的使用有效期为一年，评估基准日 2023 年 12 月 31 日，该投资性房地产的公允价值为 5,913,354,800.00 元，其变动幅度大于 5%，结合本公司的会计政策，2023 年该项投资性房地产期末公允价值调减 316,571,600.00 元。

注 4、根据嘉瑞国际资产评估有限公司出具的资产评估报告（嘉瑞评报字（2024）第 0047 号），对重庆公寓作出评估，评估基准日 2023 年 12 月 31 日，该投资性房地产的公允价值为 88,199,400.00 元，结合本公司的会计政策，2023 年该项投资性房地产期末公允价值调减 5,511,500.00 元。

注 5、根据江苏省无锡市中级人民法院执行裁定书（2022）苏 02 执 247 号之六，对重庆市九龙坡区彩云大道 10 号[不动产权证号：渝（2019）九龙坡区不动产权第 000672252 号]进行拍卖抵偿过户给江苏扬明置业有限公司。

注 6、根据嘉瑞国际资产评估有限公司出具的资产评估报告（嘉瑞评报字（2024）第 0050 号），对成都皇庭国际中心作出评估，评估基准日 2023 年 12 月 31 日，该投资性房地

产的公允价值为 731,001,800.00 元，2023 年该项投资性房地产期末公允价值调减 16,253,400.00 元。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
广州市解放北路大北新街22号5楼	4,179,200.00	尚在办理中，房产为公司实际拥有
合计	4,179,200.00	—

## 15、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	112,823,517.69	112,593,203.07
固定资产清理	-	-
合计	112,823,517.69	112,593,203.07

### (1) 固定资产

#### ① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
一、账面原值					
1、期初余额	91,993,290.67	107,651,448.50	7,070,296.07	15,618,779.06	222,333,814.30
2、本期增加金额	-	18,940,062.54	3,860,186.30	2,448,447.22	25,248,696.06
(1) 购置	-	12,293,875.19	3,860,186.30	2,448,447.22	18,602,508.71
(2) 在建工程转入	-	6,646,187.35	-	-	6,646,187.35
3、本期减少金额	5,497,365.39	1,860,914.46	726,785.41	966,096.04	9,051,161.30
(1) 处置或报废	5,497,365.39	1,860,914.46	726,785.41	966,096.04	9,051,161.30
4、期末余额	86,495,925.28	124,730,596.58	10,203,696.96	17,101,130.24	238,531,349.06
二、累计折旧					
1、期初余额	55,777,539.57	34,777,133.88	5,272,048.33	12,171,329.45	107,998,051.23
2、本期增加金额	2,571,834.01	15,203,455.20	910,446.23	2,036,029.55	20,721,764.99
(1) 计提	2,571,834.01	15,203,455.20	910,446.23	2,036,029.55	20,721,764.99
3、本期减少金额	2,824,714.71	1,111,363.11	2,250.00	816,217.03	4,754,544.85
(1) 处置或报废	2,824,714.71	1,111,363.11	2,250.00	816,217.03	4,754,544.85
4、期末余额	55,524,658.87	48,869,225.97	6,180,244.56	13,391,141.97	123,965,271.37
三、减值准备					
1、期初余额	1,742,560.00	-	-	-	1,742,560.00
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
4、期末余额	1,742,560.00	-	-	-	1,742,560.00
四、账面价值					
1、期末账面价值	29,228,706.41	75,861,370.61	4,023,452.40	3,709,988.27	112,823,517.69
2、期初账面价值	34,473,191.10	72,874,314.62	1,798,247.74	3,447,449.61	112,593,203.07

- ② 本期无暂时闲置的固定资产；
- ③ 本期不存在通过融资租赁租入的固定资产；
- ④ 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	350,780.20	尚在办理中，房产为公司实际使用
合计	350,780.20	—

## 16、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	69,019,081.40	74,226,356.97
工程物资	-	-
合计	69,019,081.40	74,226,356.97

### (1) 在建工程

#### ①在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
皇庭广场 商铺改造	-	-	-	166,800.42	-	166,800.42
白马山项目	57,355,997.08	6,830,388.42	50,525,608.66	57,355,997.08	6,830,388.42	50,525,608.66
圣果院项目	58,625,771.93	58,625,771.93	-	58,625,771.93	58,625,771.93	-
机器设备 安装工程	18,493,472.74	-	18,493,472.74	23,533,947.89	-	23,533,947.89
合计	134,475,241.75	65,456,160.35	69,019,081.40	139,682,517.32	65,456,160.35	74,226,356.97

#### ②重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	本期其他减少	期末余额
白马山项目	57,355,997.08	-	-	-	57,355,997.08
机器设备安装工程	23,533,947.89	1,605,712.20	6,646,187.35	-	18,493,472.74
合计	80,889,944.97	1,605,712.20	6,646,187.35	-	75,849,469.82

#### ③本期计提在建工程减值准备情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
白马山项目	6,830,388.42	-	-	6,830,388.42	—
圣果院项目	58,625,771.93	-	-	58,625,771.93	—
合计	65,456,160.35	-	-	65,456,160.35	—

## 17、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	372,596,426.75	372,596,426.75
2、本期增加金额	4,321,353.20	4,321,353.20
(1) 租赁	4,020,229.51	4,020,229.51

项 目	房屋及建筑物	合 计
(2) 重估调整	301,123.69	301,123.69
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	376,917,779.95	376,917,779.95
二、累计折旧		
1、期初余额	59,841,513.74	59,841,513.74
2、本期增加金额	32,930,617.82	32,930,617.82
(1) 计提	32,930,617.82	32,930,617.82
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	92,772,131.56	92,772,131.56
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	284,145,648.39	284,145,648.39
2、期初账面价值	312,754,913.01	312,754,913.01

## 18、无形资产

项目	车库使用权	软件	专利权	合计
一、账面原值				
1、期初余额	23,164,761.90	10,484,870.58	8,420,200.00	42,069,832.48
2、本期增加金额	-	165,545.16	-	165,545.16
(1) 购置	-	165,545.16	-	165,545.16
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	23,164,761.90	10,650,415.74	8,420,200.00	42,235,377.64
二、累计摊销				
1、期初余额	2,485,352.83	7,611,723.09	-	10,097,075.92
2、本期增加金额	382,362.00	605,895.92	842,020.00	1,830,277.92
(1) 本期计提	382,362.00	605,895.92	842,020.00	1,830,277.92
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	2,867,714.83	8,217,619.01	842,020.00	11,927,353.84
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				

项目	车库使用权	软件	专利权	合计
1、期末账面价值	20,297,047.07	2,432,796.73	7,578,180.00	30,308,023.80
2、期初账面价值	20,679,409.07	2,873,147.49	8,420,200.00	31,972,756.56

## 19、商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
瑞泽租赁	31,531,701.31	-	-	-	-	31,531,701.31
嘉美和丰	3,768,935.05	-	-	-	-	3,768,935.05
成都泰阳物业	7,341,961.56	-	-	-	-	7,341,961.56
德兴意发功率	211,432,552.97	-	-	-	-	211,432,552.97
合计	254,075,150.89	-	-	-	-	254,075,150.89

### (2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
瑞泽租赁	31,531,701.31	-	-	-	-	31,531,701.31
嘉美和丰	3,768,935.05	-	-	-	-	3,768,935.05
成都泰阳物业	-	-	-	-	-	-
德兴意发功率	-	83,610,881.19	-	-	-	83,610,881.19
合计	35,300,636.36	83,610,881.19	-	-	-	118,911,517.55

### (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
瑞泽租赁商誉资产组	经营性资产及分摊至资产组的商誉；独立产生现金流，单独进行管理。	融资租赁服务及其他	是
嘉美和丰商誉资产组	经营性资产及分摊至资产组的商誉；独立产生现金流，单独进行管理。	商业运营	是
成都泰阳物业商誉资产组	经营性资产及分摊至资产组的商誉；独立产生现金流，单独进行管理。	物业服务	是
德兴意发功率商誉资产组	经营性资产及分摊至资产组的商誉；独立产生现金流，单独进行管理。	功率半导体	是

其他说明：

皇庭国际于 2022 年 12 月完成对德兴意发功率 27.81% 股权收购，支付对价 133,000,000.00 元，取得的可辨认净资产公允价值份额为 53,780,105.87 元。

同时，皇庭国际确认德兴意发功率不可撤销股权回购享有股权比例 57.75%，对应应支付对价 255,737,704.92 元，享有份额 119,674,760.70 元，合计确认商誉 211,432,552.97 元。

2023 年，经深圳中为资产评估房地产土地估价事务所（有限合伙）采用市场法评估的合并德兴意发功率包含商誉的相关资产组在评估基准日的可收回金额 270,643,713.62 元，公司 2023 年根据包含商誉的相关资产与可收回金额的差异确认商誉减值 83,610,881.19 元。

## (4) 可收回金额的具体确定方法

## A. 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
德兴意发功率商誉资产组	211,432,552.97	127,821,671.78	83,610,881.19	市场法（上市公司比较法）	市净率（PB）	—
合计	211,432,552.97	127,821,671.78	83,610,881.19	—	—	—

## B. 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
成都泰阳物业	7,341,961.56	38,566,500.00	-	3	折现率 12.31%	增长率 0.00% 折现率 12.31%	稳定期内收入增长率为 0.00%，利润率、折现率与预测期一致。
合计	7,341,961.56	38,566,500.00	-	-	—	—	—

## 20、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	42,458,546.58	5,949,616.31	25,110,745.45	-	23,297,417.44
停车场改造	86,472.23	-	86,472.23	-	-
融资租赁业务手续费	1,081,989.19	-	699,999.96	-	381,989.23
其他	1,896,604.25	78,000.00	587,033.98	-	1,387,570.27
合计	45,523,612.25	6,027,616.31	26,484,251.62	-	25,066,976.94

## 21、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产及信用减值准备	207,089,625.72	41,633,468.88	217,319,360.70	53,043,586.53
可抵扣亏损	116,991,037.53	17,548,655.63	518,860,578.07	123,998,381.28
计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	630,507,153.84	157,626,788.46	623,145,453.14	155,786,363.29
租赁负债	326,002,877.22	81,096,187.48	330,347,264.72	82,586,816.18
合计	1,280,590,694.31	297,905,100.45	1,689,672,656.63	415,415,147.28

## (2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与税法差异	3,888,341,778.96	972,085,444.74	4,363,956,972.44	1,090,839,468.11
使用权资产	284,145,648.39	70,647,789.91	300,858,286.88	75,214,571.72

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合计	4,172,487,427.35	1,042,733,234.65	4,664,815,259.32	1,166,054,039.83

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末数	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初数
递延所得税资产	70,647,789.91	227,257,310.54	75,214,571.72	340,200,575.56
递延所得税负债	70,647,789.91	972,085,444.74	75,214,571.72	1,090,839,468.11

## (4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	586,935,959.70	562,863,987.36
可抵扣亏损	1,470,438,292.32	984,575,031.27
租赁负债	-	10,303,253.23
合计	2,057,374,252.02	1,557,742,271.86

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2023年	-	149,500,188.71	—
2024年	56,709,786.10	79,360,894.64	—
2025年	157,466,663.63	147,157,737.09	—
2026年	617,917,075.98	361,789,123.06	—
2027年	226,798,144.66	246,767,087.77	—
2028年	411,546,621.95	-	—
合计	1,470,438,292.32	984,575,031.27	—

## 22、其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款项	44,644,237.85	6,897,179.17	37,747,058.68	44,644,237.85	5,330,100.00	39,314,137.85
预付工程款	10,820,140.00	-	10,820,140.00	10,820,140.00	-	10,820,140.00
投资款	7,050,000.00	-	7,050,000.00	7,050,000.00	-	7,050,000.00
预付设备款	-	-	-	1,316,000.00	-	1,316,000.00
合计	62,514,377.85	6,897,179.17	55,617,198.68	63,830,377.85	5,330,100.00	58,500,277.85

## 23、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	账面价值	受限情况	账面余额	账面价值	受限情况
银行存款	-	-		11,879,929.67	11,879,929.67	其他使用受限制的存款
其他货币资金	9,958,723.10	9,958,723.10	银行承兑汇票及信用还保证金	30,092,897.67	30,092,897.67	银行承兑汇票及信用还保证金

其他货币资金	4,480,224.40	4,480,224.40	按揭保证金	4,470,102.25	4,470,102.25	按揭保证金
其他货币资金	48,149,782.43	48,149,782.43	冻结的存款	53,029,046.67	53,029,046.67	冻结的存款
其他货币资金	8,875,010.82	8,875,010.82	其他使用受限制的存款	11,837,979.56	11,837,979.56	其他使用受限制的存款
其他货币资金	52,506.54	52,506.54	久悬户货币资金	90,329.57	90,329.57	久悬户货币资金
固定资产-房屋建筑物	40,538,749.73	17,159,013.28	借款抵押	46,036,115.12	21,079,025.50	借款抵押
投资性房地产	6,732,556,000.00	6,732,556,000.00	借款抵押	7,731,932,425.40	7,731,932,425.40	借款抵押
合计	6,844,610,997.02	6,821,231,260.57		7,889,368,825.91	7,864,411,736.29	

其他说明：资产抵押情况详见注释 24、短期借款及注释 34、长期借款说明。

## 24、短期借款

### (1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款(注 1)	124,000,000.00	124,000,000.00
质押、保证借款(注 2)	185,231,635.50	180,231,635.50
保证、质押、抵押借款(注 3)	89,645,347.49	102,443,624.20
信用借款	-	7,000,000.00
未到期应付利息	2,591,036.97	975,925.29
合计	401,468,019.96	414,651,184.99

短期借款分类的说明：

注 1：(1) 2020 年 8 月 11 日，本公司向浦发银行深圳分行借款人民币 11,500.00 万元，于 2021 年 8 月 11 日展期 1 年，由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、郑康豪提供连带责任担保，截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 1,600.00 万元，逾期未偿还借款余额为 9,900.00 万元。

(2) 2023 年 8 月 18 日，本公司之子公司张家港意发功率向中信银行苏州分行借款人民币 1,000.00 万元，期限为 1 年，该笔借款由德兴市意发功率半导体有限公司和周炳提供连带责任担保，截至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 1,000.00 万元，未到期应付利息 4.70 万元。

(3) 2023 年 3 月 21 日，本公司之子公司张家港意发功率向中国银行张家港分行借款人民币 300.00 万元，期限为 1 年，该笔借款由德兴市意发功率半导体有限公司和周炳提供连带责任担保，截至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 300.00 万元，未到期应付利息 0.81 万元。

(4) 2023 年 7 月 11 日，本公司之子公司张家港意发功率向兴业银行苏州分行借款人民币 700.00 万元，期限为 1 年，该笔借款由德兴市意发功率半导体有限公司和周炳提供连带责任担保，截至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 700.00 万元，未到期应付利息 2.99 万元。

(5) 2023 年 9 月 7 日，本公司之子公司张家港意发功率向宁波银行股份有限公司张家港支行借款金额为人民币 500.00 万元，期限为一年，该笔借款由德兴市意发功率半导体有

限公司和周炳提供连带责任担保，截至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 500.00 万元，未到期应付利息 0.60 万元。

注 2：（1）2020 年 9 月 23 日与 29 日，本公司向中信银行深圳分行共借款人民币 4,000.00 万元。于 2021 年 4 月 10 日展期 1 年，该笔贷款由皇庭集团、深圳市皇庭投资管理有限公司、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、重庆皇庭珠宝广场有限公司提供担保，本公司以持有的皇庭不动产 100% 的股权提供质押担保，截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 505.01 万元，逾期未偿还借款余额为 3,494.99 万元。

（2）2020 年 10 月 22 日与 23 日，本公司向九江银行广州分行共借款人民币 17,000.00 万元。于 2021 年 10 月 21 日展期 1 年，由东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“东莞向隆实业”）、皇庭集团、深圳融发投资有限公司、惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司、深圳市皇庭荔园实业有限公司、郑康豪提供连带责任担保，同心基金以其持有的同心再贷的 23% 股权提供质押担保，截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 2,471.82 万元，逾期未偿还借款余额为 14,528.18 万元。

（3）2023 年 9 月 6 日本公司之子公司张家港意发功率向江苏银行张家港支行借款金额为人民币 500.00 万元，期限为一年，本公司以持有的发明专利（专利号：ZL2048112302212 一种具有凹槽栅的增强型氮化镓异质结 HEMT 的刻蚀方法）提供质押担保，截至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 500.00 万元，未到期应付利息 1.33 万元。

注 3：（1）2021 年 1 月 25 日，本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款人民币 8,500.00 万元，于 2023 年 2 月 15 日展期至 2024 年 1 月 19 日。上述借款由皇庭集团、皇庭不动产、郑康豪提供保证担保、皇庭不动产提供应收账款质押，以本公司之子公司皇庭不动产持有的重庆皇庭公寓 148 套公寓提供抵押担保。截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 500.00 万元，借款余额为 8,000.00 万元，未到期应付利息 248.08 万元。

（2）2020 年 9 月 25 日，本公司向浙商银行深圳分行共借款人民币 2,400.00 万元。由皇庭集团、郑康豪提供担保，以本公司持有的 6 套房产，郑康豪持有的 3 套房产，融发投资持有的 1 套房产提供抵押担保，本公司以持有的同心基金 3% 的股权提供质押担保。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司持有的 6 套房产已全部由法院拍卖抵债，已偿还本金 1,435.47 万元，逾期未偿还借款余额为 964.53 万元。

（3）已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 28,887.70 万元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率(%)	逾期时间	逾期利率(%)
浦发银行深圳分行	99,000,000.00	5.50	2022-8-11	8.25
中信银行深圳分行	34,949,864.74	7.68	2022-4-10	7.68
九江银行广州分行	145,281,770.76	6.53	2022-10-20	9.49
浙商银行深圳分行	9,645,347.49	6.09	2021-9-14	9.14
合计	288,876,982.99	-	—	-

注：本期末已逾期未偿还的短期借款详见附注六、注释 24、短期借款分类的说明。

## 25、应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	9,958,658.99	25,092,828.23
商业承兑汇票	-	-
信用证	3,000,000.00	3,000,000.00
合 计	12,958,658.99	28,092,828.23

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

## 26、应付账款

### (1) 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
工程款及代建公交站款	25,541,821.33	29,940,634.98
广告款	2,609,771.67	3,271,611.43
租赁款	7,168,166.52	9,990,186.27
材料款	53,190,051.96	51,037,578.37
设备款	839,955.09	1,640,430.06
物业服务款及其他	97,931,928.01	38,876,057.52
合 计	187,281,694.58	134,756,498.63

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款或逾期的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
厦门市集美城发物业有限公司	11,492,896.14	工程未交付
厦门市集美建设发展有限公司	55,339,373.85	工程未交付
博罗县横河办事处财政管理处	6,635,246.52	土地租金
深圳泛华工程集团有限公司	1,710,615.72	尚未结算
重庆厦安消防设备有限责任公司	1,539,833.33	尚未结算
合 计	76,717,965.56	

## 27、预收款项

### (1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
租金	61,840,448.29	62,231,690.26
推广费及其他	2,741,545.35	6,263,512.09
合 计	64,581,993.64	68,495,202.35

### (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
车位租金	9,752,527.64	预收的车位租金，尚未结转完毕

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	9,752,527.64	—

## 28、合同负债

### (1) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收合同未履约货款	10,919,482.38	18,675,838.83
合计	10,919,482.38	18,675,838.83

## 29、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
一、短期薪酬	18,481,454.77	123,178,706.61	124,658,646.04	17,001,515.34
二、离职后福利-设定提存计划	7,083.52	9,553,396.96	9,548,439.15	12,041.33
三、辞退福利	405,265.00	2,727,412.53	2,627,362.03	505,315.50
合计	18,893,803.29	135,459,516.10	136,834,447.22	17,518,872.17

### (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	17,427,487.15	110,793,462.40	112,180,586.49	16,040,363.06
职工福利费	66,298.26	4,525,934.57	4,482,963.18	109,269.65
社会保险费	86,692.91	4,218,060.02	4,301,346.75	3,406.18
其中：医疗保险费	86,636.15	3,900,626.69	3,983,913.42	3,349.42
工伤保险费	56.66	129,966.26	129,966.26	56.66
生育保险费	0.10	187,467.07	187,467.07	0.10
住房公积金	51,957.00	3,582,245.25	3,633,357.25	845.00
工会经费和职工教育经费	849,019.45	59,004.37	60,392.37	847,631.45
合计	18,481,454.77	123,178,706.61	124,658,646.04	17,001,515.34

### (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	6,800.16	9,364,249.24	9,359,291.43	11,757.97
失业保险费	283.36	189,147.72	189,147.72	283.36
合计	7,083.52	9,553,396.96	9,548,439.15	12,041.33

## 30、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	37,360,569.53	17,284,486.31
企业所得税	19,557,915.31	24,349,918.01
个人所得税	2,613,358.47	3,460,596.56
城市维护建设税	1,650,670.57	274,995.52

项 目	期末余额	期初余额
房产税	6,146,524.43	156,374.12
土地增值税	1,718,697.05	1,718,697.05
教育费附加	1,179,211.84	196,243.99
印花税及其他	2,034,996.96	2,124,640.18
合计	72,261,944.16	49,565,951.74

### 31、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	1,168,260,226.13	867,248,410.11
应付股利	-	-
其他应付款	637,645,292.24	942,306,927.36
合 计	1,805,905,518.37	1,809,555,337.47

#### (1) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	1,068,242,488.34	696,779,239.87
短期借款应付利息	48,481,984.20	15,886,538.49
其他应付利息	51,535,753.59	154,582,631.75
合 计	1,168,260,226.13	867,248,410.11

#### 重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
中信信托有限责任公司(注 1)	1,021,867,854.23	无法按期偿付，已诉讼
浙商银行股份有限公司深圳分行(注 2)	450,341.26	无法按期偿付，已诉讼
江苏新扬子造船有限公司(注 3)	1,907,170.48	无法按期偿付，已诉讼
渤海营业部银行股份有限公司深圳前海分行(注 4)	32,689,720.08	无法按期偿付，已诉讼
深圳市长津实业有限公司(注 5)	43,754,376.34	无法按期偿付，已诉讼
中信银行深圳市沙井支行(注 6)	4,931,379.52	无法按期偿付，已诉讼
上海浦东发展银行股份有限公司深圳福强支行(注 7)	28,878,664.58	无法按期偿付，已诉讼
马鞍山名涛酒店管理有限公司(注 8)	5,874,206.77	无法按期偿付，已诉讼
九江银行股份有限公司广州分行(注 9)	20,714,991.32	无法按期偿付，已诉讼
恒丰银行北京奥运村支行(注 10)	7,191,521.55	无法按期偿付
合计	1,168,260,226.13	—

#### 应付利息说明：

注 1、2016 年 3 月 30 日，本公司之子公司融发投资与中信信托有限责任公司签订了信托贷款合同，借款金额为 300,000.00 万元，借款期限为 2016 年 3 月 30 日至 2021 年 3 月 30 日。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司分期还本付息，已归还本金 25,000.00 万元，借款余额为 275,000.00 万元，其中逾期未偿还本金 275,000.00 万元。

根据信托贷款合同及补充协议，2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 30 日为固定年利率

9.37%。

于 2022 年 12 月 31 日深圳市中级人民法院一审民事判决书送达，判决书判定本公司按照年利率 18.00% 的标准支付逾期还款违约金（以 19.5 亿元为基数，自 2021 年 3 月 31 日（含）计算至 2021 年 4 月 6 日（不含）止；此后自 2021 年 4 月 6 日（含）起，以 27.5 亿元为基数计算至实际清偿之日止）。于 2023 年 9 月 18 日广东省高级人民法院终审判决送达，维持一审判决。故本年按一审民事判决书执行计提逾期利息。

2023 年度，向中信信托贷款计提利息 50,187.50 万元，偿还利息 14,400.00 万元；截至 2023 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 102,186.79 万元。

注 2、2020 年 9 月 25 日，本公司向浙商银行深圳分行共借款 2,400.00 万元。2020 年已偿还本金 200.00 万元，2022 年已偿还本金 655.64 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，逾期未偿还本金 964.53 万元，其中 2021 年 6 月 21 日到期的逾期本金为 200.00 万元。根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.14% 的基础上上浮 50%，逾期年利率为 9.21%，逾期未支付的利息按复利年利率 9.21% 计算。2021 年 9 月 13 日的逾期本金为 1,544.36 万元。根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.09% 的基础上上浮 50.00%，逾期年利率为 9.14%。

2023 年度，向浙商银行深圳分行计提利息 125.22 万元，法院强拍房产抵债 316.21 万元；截至 2023 年 12 月 31 日，期末尚未偿还逾期利息共计 45.03 万元。

注 3、2020 年 6 月 20 日，本公司向国民信托有限公司借款 35,000.00 万元（于 2021 年 3 月 30 日将债权转移给江苏新扬子造船有限公司后，已于 2023 年将债权转移给江苏扬明置业有限公司）。借款到期日为 2021 年 5 月 19 日，年利率 8.20%，截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 32,746.14 万元。逾期未偿还本金 2,253.86 万元，因借款利息未按期支付，于 2020 年 12 月 20 日至 2021 年 3 月 20 日将借款年利率调整为 15.20%，2021 年 3 月 21 日后调整为 15.40%。

2023 年度，向国民信托计提利息 1,638.41 万元，已偿还利息 11,780.76 万元；截至 2023 年 12 月 31 日，逾期未偿还利息共 190.72 万元。

注 4、2019 年 4 月 29 日至 2019 年 7 月 19 日期间，本公司向渤海银行股份有限公司深圳前海分行借款 15,000.00 万元，借款期限为两年，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 2,100.00 万元，逾期借款余额 12,900.00 万元，根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.18% 的基础上上浮 50.00%，逾期年利率为 9.26%。逾期未支付的利息复利计息按年利率为 9.26% 计算。

2023 年度，向渤海银行深圳分行计提利息 1,211.46 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，逾期未偿还利息共 3,268.97 万元。

注 5、2020 年 11 月 20 日本公司向深圳莱华商业管理有限公司借款 20,000.00 万元于 2023 年 9 月 18 日将债权转移给深圳市长沣实业有限公司。借款到期日为 2021 年 5 月 19 日，经双方协商决议借款至 2021 年 2 月 5 日提前终止，借款年利率为 12.00%，2021 年 2 月 6 日起逾期借款年利率为 15.40%。截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 223.74 万元，到期未偿还本金 19,776.26 万元。

2023 年度，向莱华商管计提利息 3,087.84 万元，已偿还利息 3,000.00 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，逾期未偿还利息共 4,375.44 万元。

注 6、本公司于 2020 年 9 月 23 日、29 日向中信银行股份有限公司深圳沙井支行分两笔借款，合计 4,000 万元。逾期后展期至 2022 年 4 月 10 日，逾期利息 7.68%。截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 505.01 万元，逾期未偿还本金 3,494.99 万元。

2023 年度，向中信银行计提利息 272.14 万元；截至 2023 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 493.14 万元。

注 7、2017 年 6 月 12 日，本公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订流动资金借款合同，借款金额为人民币 14,000.00 万元，借款期限为 2017 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 1 日；截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 4,240.00 万元，逾期未偿还本金 9,760.00 万元，逾期利率 8.48%。

2020 年 8 月 11 日，本公司向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行借款人民币 11,500.00 万元。于 2021 年 8 月 11 日逾期后展期 1 年，逾期利率 8.25%；截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 1,600.00 万元，逾期未偿还本金 9,900.00 万元。

2023 年度，向上海浦东发展银行计提利息 1,666.74 万元；截止 2023 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 2,887.87 万元。

注 8、2020 年 4 月 17 日，本公司与江苏东汉投资开发有限公司签订编号 20200417 号《借条》，借入人民币 1,500.00 万元，期限半年，该笔借款由郑康豪、皇庭产控、皇庭投资提供担保。2020 年 10 月 22 日，各方就该笔借款签订展期合同，展期至 2021 年 3 月 31 日。由于未按期向借款人归还本息，东汉投资将债权转让给马鞍山名涛酒店管理有限公司，名涛酒店公司于 2021 年 9 月 1 日向马鞍山市花山区人民法院起诉，要求归还本金并按 15.40% 偿付利息。

2023 年度，计提利息 197.70 万元；截至 2023 年 12 月 31 日，逾期未偿还本金 1,401.36 万元，未偿还逾期利息共 587.42 万元。

注 9、2020 年 10 月 22 日，本公司向九江银行股份有限公司广州分行共借款 17,000.00 万元。2021 年已偿还本金 270.00 万元，借款期限为一年并展期一年，根据起诉状，逾期利率按全国银行间同业拆解中心公布的 1 年期贷款市场报价利率加上 2.68% 后上浮 50% 计算；截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 2,471.82 万元，逾期未偿还本金 14,528.18 万元。

2023 年度，向九江银行计提利息 1,397.50 万元，偿还利息 457.64 万元；截至 2023 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 2,071.50 万元。

注 10、2017 年 11 月 6 日，本公司之子公司瑞泽租赁与恒丰银行北京奥运村支行签订《有追索权保理服务合同》，以 2017 年与瑞映光电科技（上海）有限公司签署的融资租赁合同项下的应收租金收益作为保理，借入保理借款人民币 13,000.00 万元，年利率为 6.40%，借款期限为 2017 年 11 月 6 日至 2022 年 9 月 20 日。上述保理借款由映瑞光电科技（上海）有限公司以鸿音路 1889 号 1-10 幢国有土地使用权提供抵押保证，北京北大高科技产业投资有限公司与北京北大科技实业发展中心提供连带责任保证担保。

2023 年度，向恒丰银行计提利息 291.15 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，该项保理到期未偿还本金 1,708.54 万元，未偿还逾期利息共 719.15 万元。

## (2) 其他应付款

### ①按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
往来款	322,192,428.17	640,613,935.64
代收代付款	14,338,027.77	18,691,960.63
押金、保证金	160,071,483.44	162,645,648.92
皇庭广场员工商铺认购款	5,307,715.38	5,307,715.38
商铺结算款	11,095,288.54	12,092,365.77
具有回购义务的股权激励款	91,900,036.30	29,377,255.19
股权转让款	6,000,000.00	47,500,000.00
其他	26,740,312.64	26,078,045.83
合计	637,645,292.24	942,306,927.36

### ②账龄超过 1 年的重要其他应付款或逾期的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市长津实业有限公司	197,762,611.10	涉及诉讼中
江苏新扬子造船有限公司	22,538,601.42	涉及诉讼中
马鞍山名涛酒店管理有限公司	14,013,633.41	涉及诉讼中
广东省高级人民法院	14,040,017.30	诉讼终审预计负债重分类
合计	248,354,863.23	—

## 32、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款(注 1)	2,993,685,392.22	3,479,600,000.00
一年内到期的长期未到期应付利息	156,138.90	987,194.34
一年内到期的长期应付款	111,773,215.21	108,620,588.44
一年内到期的租赁负债	21,973,302.84	21,438,666.48
合计	3,127,588,049.17	3,610,646,449.26

一年内到期的长期借款说明：

注 1、本公司全资子公司融发投资于 2016 年与中信信托有限责任公司签署《信托贷款合同》，贷款金额不超过 30 亿元，期限为自首期贷款实际发放之日起满 60 个月的对日，可展期两次，每次展期的期限为 5 年。上述借款由本公司以晶岛国商购物中心（即皇庭广场）及其占有范围内的土地使用权提供抵押保证，本公司以持有的融发投资 60% 股权为质押担保，本公司股东 PHL 以持有的融发投资 40% 股权为质押担保，本公司和物业发展皇庭广场分公司以应收账款提供质押担保，本公司与皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

该笔贷款于 2021 年 3 月 31 日到期，贷款余额 275,000.00 万元。受国家相关政策的影响，

贷款无法续期，本公司到期无法履约偿还上述借款，中信信托于 2021 年 4 月 9 日向深圳市中级人民法院提起诉讼。2023 年 9 月 18 日广东省高级人民法院终审判决送达，判令融发投资偿还借款本金 275,000.00 万元。

其他一年内到期的长期借款说明详见本附注六注释 31、其他应付款（1）应付利息及 34、长期借款说明

### 33、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	667,077.43	1,433,044.78
已背书未到期票据金额	20,145,028.41	30,589,312.07
合计	20,812,105.84	32,022,356.85

### 34、长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款(注 1)	97,600,000.00	97,600,000.00
保证+抵押借款(注 2)	17,085,392.22	64,000,000.00
质押+保证借款(注 3)	129,000,000.00	129,000,000.00
抵押+质押+保证借款(注 4)	3,174,000,000.00	3,189,000,000.00
未到期应付利息	-	987,194.34
减：一年内到期的长期借款	2,993,685,392.22	3,480,587,194.34
合计	424,000,000.00	-

长期借款说明：

注 1、2017 年 6 月 12 日，本公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订流动资金借款合同，借款金额为人民币 14,000.00 万元，借款期限为 2017 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 1 日。上述借款合同由皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、郑小燕、钦州市皇庭房地产开发有限公司提供连带责任保证担保。截至 2023 年 12 月 31 日，已归还本金 4,240.00 万元，借款余额 9,760.00 万元，其中一年内到期的借款为 9,760.00 万元，长期借款余额为 0.00 万元。

注 2、2017 年 11 月 6 日，本公司之子公司瑞泽租赁与恒丰银行北京奥运村支行签订《有追索权保理服务合同》，以 2017 年与瑞映光电科技(上海)有限公司签署的融资租赁合同项下的应收租金收益作为保理，借入保理借款人民币 13,000.00 万元，借款期限为 2017 年 11 月 6 日至 2022 年 9 月 20 日。上述保理借款由映瑞光电科技(上海)有限公司以鸿音路 1889 号 1-10 幢国有土地使用权提供抵押保证，北京北大高科技产业投资有限公司与北京北大科技实业发展中心提供连带责任保证担保。截至 2023 年 12 月 31 日，该项保理到期应付利息 719.15 万元，借款的余额为人民币 1,708.54 万元，因担保人瑞映光电科技(上海)有限公司于 2023 年 7 月申请企业破产，目前处于破产清算阶段，其清算资产能覆盖所有的长期借款债务，将长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。其中，一年内到期的借款 1,708.54 万元，长期借款余额 0.00 万元。

注 3、2019 年 4 月 29 日至 2019 年 7 月 19 日，本公司陆续向渤海银行股份有限公司深圳

前海分行借款人民币 15,000.00 万元，借款期限为两年，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。上述借款由皇庭集团、郑康豪、重庆皇庭珠宝广场有限公司提供连带责任保证担保，以本公司持有的同心再贷 14% 的股权提供质押担保，以本公司之子公司瑞豪智芯持有的同心基金 8% 的股权提供质押担保。截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 2,100.00 万元，逾期未偿还借款余额为 12,900.00 万元，其中一年内到期的长期借款余额为 12,900.00 万元，长期借款余额为 0.00 万元。

注 4、（1）2020 年 12 月 29 日，本公司向徽商银行股份有限公司深圳分行借款人民币 49,000.00 万元，借款期限为 2020 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 29 日，逾期后签订截止日未偿还本金 42,400.00 万元到期日为 2025 年 12 月 25 日的借新还旧合同。上述借款由成都市皇庭商业管理有限公司（下文简称“成都商业管理”）、深圳市皇庭集团有限公司、郑康豪提供连带责任保证担保，以深圳市皇庭不动产管理有限公司持有的成都商业管理 100% 的股权提供质押担保，以成都商业管理持有的高新区吉瑞三路 99 号 1 栋 1 单元 5 至 14 层、16 层-22 层、24-37 层、及 41 层提供抵押担保。截至 2023 年 12 月 31 日，未到期应付利息 15.61 万元，长期借款余额 42,400.00 万元。

（2）2016 年本公司之子公司融发投资与中信信托有限责任公司签订了信托贷款合同，借款金额为 300,000.00 万元，借款期限为 2016 年 3 月 30 日至 2021 年 3 月 30 日。上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心（即皇庭广场）及其占有范围内的土地使用权提供抵押保证，本公司以持有的融发投资 60% 股权为质押担保，本公司之子公司 PHL 以持有的融发投资 40% 股权为质押担保，融发投资和物业发展皇庭广场分公司以应收账款提供质押担保，本公司与皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。截至 2023 年 12 月 31 日，已偿还本金 25,000.00 万元，逾期未偿还借款余额为 275,000.00 万元，其中一年内到期的长期借款余额为 275,000.00 万元，长期借款余额为 0.00 万元。

### 35、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
尚未到期的租赁付款额	467,991,110.59	530,454,847.90
减：未确认融资费用	141,988,233.37	187,198,999.81
减：一年内到期的租赁负债	21,973,302.84	21,438,666.48
合计	304,029,574.38	321,817,181.61

### 36、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	270,809,154.61	269,752,379.38
合计	270,809,154.61	269,752,379.38

#### 按款项性质列示长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
融资租赁保证金	13,099,713.00	13,000,000.00
股权收购款	255,737,704.92	255,737,704.92

其中：本金	312,000,000.00	312,000,000.00
未实现融资费用	-56,262,295.08	-56,262,295.08
应付融资租赁款	113,744,951.90	109,635,262.90
其中：本金	122,474,073.74	118,003,879.71
未实现融资费用	-8,729,121.84	-8,368,616.81
减：一年内到期的长期应付款	111,773,215.21	108,620,588.44
合计	270,809,154.61	269,752,379.38

### 37、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
员工认购商铺补偿	14,762,106.14	14,762,106.14	注 1
诉讼案件受理费	-	14,040,017.30	注 2
诉讼案件赔偿款	1,710,070.00	1,710,070.00	已诉讼，尚未支付赔偿
起诉赔偿款	-	35,852,292.71	注 3
催缴赔偿款	89,378,993.28	89,378,993.28	注 4
长期股权投资投资损失	8,258,600.83	6,726,359.31	权益法核算下未足额出资的长期股权投资投资损失
合计	114,109,770.25	162,469,838.74	—

#### 预计负债说明：

注 1、2005 年，深圳融发投资有限公司与 35 名员工签订《认购书》，将皇庭国商购物广场 36 个商铺转让给 35 名员工，由于是“深国商”下属子公司，而此事未履行上市公司相应的审批程序，违反《公司法》和《公司章程》及相关法规，证券监管机构要求整改。2010 年深国商董事会通过《关于妥善处理员工内部认购商铺的议案》，深国商拟不超过 4.5 万/平方米（含认购本金的返还和补偿款）对员工实施补偿并解除原认购书，并承担该方案产生的须深国商代扣代缴的个人所得税。截至 2023 年 12 月 31 日仍有 6 名员工未达成和解，计提预计负债 14,762,106.14 元。

注 2、2021 年中信信托有限责任公司提起诉讼，2022 年 12 月 31 日，深圳市中级人民法院一审判决，判令融发投资偿还借款本金 27.5 亿，承担本案的案件受理费及保全费人民币 14,040,017.30 元，故计提预计负债人民币 14,040,017.30 元。2023 年 9 月 18 日，广东省高级人民法院终审判决送达，维持一审判决，故本年将预计负债 14,040,017.30 元重分类至其他应付款。

注 3、厦门市集美建设发展有限公司向厦门市集美区人民法院起诉嘉美和丰的案件于 2023 年 9 月 5 日终审判决，根据判决结果，嘉美和丰应支付厦门市集美建设发展有限公司租金 12,920,691.53 元、违约金 1,043,119.73 元、占有使用费 38,958,913.25 元、鉴定费 600,000.00 元、水费 34,378.72 元、电费 1,083,697.02 元、案件受理费 158,514.00 元、反诉案件受理费 333,945.00 元，二审案件受理费 206,114.60 元，以上费用由大翔伟业（厦门）发展有限公司承担连带责任，合计 55,339,373.85 元，企业账面已计提预计负债 35,852,292.71 元，故本年补提 19,487,081.14 元，因终审判决送达，本年将预计负债 55,339,373.85 元重分类至应付

账款。

注 4、2021 年 12 月 2 日，厦门市集美建设发展有限公司向本公司之子公司嘉美和丰发送催缴函，函告嘉美和丰向其支付公共物业服务费 30,817,892.91 元、日常专项维修资金 7,080,433.98 元、逾期违约金 62,973,562.53 元，以上费用合计 100,871,889.42 元，企业账面已计提应付账款物业服务费 11,492,896.14 元，故账面计提预计负债 89,378,993.28 元。

### 38、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
融资租赁服务费	3,017,061.85	-	2,315,139.69	701,922.16	融资租赁
合计	3,017,061.85	-	2,315,139.69	701,922.16	—

### 39、股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,174,528,720.00	35,560,000.00	-	-	-	35,560,000.00	1,210,088,720.00

注：根据公司于 2023 年 2 月 3 日召开的 2023 年第二次临时股东大会批准，同意公司实施 2023 年限制性股票激励计划，公司于同日召开第十届董事会 2023 年第二次会议和第十届监事会 2023 年第二次会议，分别审议通过了《关于向 2023 年限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，发行限制性股票 3,556 万股，授予价格为每股 2.50 元。

### 40、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,685,290,903.55	53,340,000.00	-	1,738,630,903.55
其他资本公积	44,672,358.86	-	3,208,953.07	41,463,405.79
合计	1,729,963,262.41	53,340,000.00	3,208,953.07	1,780,094,309.34

注：本期增加额详见附注六、39；本期减少额为江苏省无锡市中级人民法院于 2023 年 6 月 15 日在阿里拍卖平台公开拍卖 5,369,102 股皇庭国际股票用于抵偿债务，成交价格与回购价格之间产生的差额。

### 41、库存股

项目	期初余额	增加	减少	期末余额
附有回购义务的限制性股票收到的款项	162,331,345.00	88,900,000.00	-	251,231,345.00
回购本公司股份	22,733,029.07	-	22,733,029.07	-
合计	185,064,374.07	88,900,000.00	22,733,029.07	251,231,345.00

注：本期增加额详见附注六、39，本期减少额详见附注六、40。

42、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-481,451,768.71	-7,361,700.68	-	-	-1,840,425.17	-5,521,275.51	-	-486,973,044.22
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-481,451,768.71	-7,361,700.68	-	-	-1,840,425.17	-5,521,275.51	-	-486,973,044.22
二、将重分类进损益的其他综合收益	226,498,328.55	-	-	-	-	-	-	226,498,328.55
其中：投资性房地产转换为公允价值核算	226,508,246.62	-	-	-	-	-	-	226,508,246.62
外币财务报表折算差额	-9,918.07	-	-	-	-	-	-	-9,918.07
其他综合收益合计	-254,953,440.16	-7,361,700.68	-	-	-1,840,425.17	-5,521,275.51	-	-260,474,715.67

**43、盈余公积**

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

**44、未分配利润**

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	-508,957,680.10	721,978,033.25
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	7,372,244.46	4,517,573.04
调整后期初未分配利润	-501,585,435.64	726,495,606.29
加：本期归属于母公司股东的净利润	-1,126,749,099.86	-1,228,081,041.93
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
期末未分配利润	-1,628,334,535.50	-501,585,435.64

**45、营业收入和营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	785,727,016.85	354,780,599.66	663,058,108.28	211,600,367.02
其他业务	385,977,270.46	522,915,435.88	116,547.05	5,678.96
合计	1,171,704,287.31	877,696,035.54	663,174,655.33	211,606,045.98

注：其他业务收入中包含本报告期出售投资性房地产-重庆皇庭珠宝城和深圳市罗湖区松南园九巷 6 栋 804 确认的收入 385,936,742.47 元。

其中：营业收入扣除情况

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	1,171,704,287.31		663,174,655.33	
营业收入扣除项目合计金额	385,936,742.47		-	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	32.94		-	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上	385,936,742.47	投资性房地产被司法裁定过户产生的处置收入	-	

市公司正常经营之外的收入。				
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。		-		-
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。		-		-
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。		-		-
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。		-		-
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。		-		-
与主营业务无关的业务收入小计	385,936,742.47			-
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。		-		-
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。		-		-
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。		-		-
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。		-		-
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。		-		-
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。		-		-
不具备商业实质的收入小计		-		-
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	785,767,544.84		663,174,655.33	

## 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商业运营服务	361,839,288.70	30,472,461.73	375,372,954.94	44,224,261.56
物业管理服务	292,051,046.85	175,862,032.99	284,273,712.52	166,403,337.08
功率半导体	129,054,888.92	147,746,104.98	-	-
融资租赁服务及其他	2,781,792.38	699,999.96	3,411,440.82	972,768.38
合计	785,727,016.85	354,780,599.66	663,058,108.28	211,600,367.02

## 46、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,145,588.38	1,707,667.14
教育费附加	2,264,945.15	1,224,458.01
水利建设基金	-	1,555.75
印花税	545,086.42	1,735,635.92
房产税	15,753,598.84	15,913,665.63
土地使用税	458,190.97	584,712.39
车船税	4,000.00	3,000.00
土地增值税	1,078,945.10	-
合计	23,250,354.86	21,170,694.84

**47、销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	7,559,808.43	6,979,692.74
资产摊提费用	1,137,390.43	1,275,579.30
广告费	5,540,571.89	4,189,097.43
招商费	515,879.61	73,683.88
促销活动费及其他	1,610,267.36	557,470.96
合计	16,363,917.72	13,075,524.31

**48、管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	64,918,755.79	49,273,503.70
资产摊提费用	19,595,984.44	3,913,441.46
租赁及物管费	10,137,970.31	8,421,861.15
诉讼费	3,177,185.42	7,107,800.57
管护费	64,398.86	123,531.79
办公费	1,371,996.93	2,099,364.16
清洁绿化费	237,713.00	34,967.23
其他	25,189,366.51	17,088,263.04
合计	124,693,371.26	88,062,733.10

**49、研发费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	4,383,744.41	-
资产摊提费用	752,985.19	-
材料费	2,337,977.82	-
专家咨询费	128,767.48	-
专利费	54,264.55	-
差旅费	45,039.85	-

项目	本期发生额	上期发生额
其他	80,618.87	-
合计	7,783,398.17	-

## 50、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	665,241,377.59	578,980,933.80
减：利息收入	858,432.14	316,724.53
汇兑损益	-74,491.22	-89,475.62
限制性股票回购利息	-	669,612.39
其他手续费	471,651.37	939,294.00
合计	664,780,105.60	580,183,640.04

## 51、其他收益

### (1) 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,213,611.41	3,760,917.79
税收返还	381,777.35	62,576.22
代扣个人所得税手续费	63,231.21	170,845.78
进项税加计抵减	967,819.50	209,312.67
其他	292,388.49	599,334.43
合计	2,918,827.96	4,802,986.89

### (2) 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
时尚商业氛围营造支持-经营补贴	-	1,000,000.00	收益相关
租金减免补助款	-	961,800.00	收益相关
景观电费补贴（注 1）	400,580.93	638,723.82	收益相关
稳岗补贴（注 2）	92,373.06	338,627.14	收益相关
留工培训补贴	-	318,375.00	收益相关
社保补贴	-	81,500.00	收益相关
防疫补贴	-	281,891.83	收益相关
专项商业活动支持（经备案）GX115	-	100,000.00	收益相关
高新技术产业楼宇服务站补贴（注 3）	40,000.00	40,000.00	收益相关
首次纳入四上企业统计奖励（注 3）	50,000.00	-	收益相关
科技专项资金（注 4）	200,000.00	-	收益相关
高层次人才平台奖励（注 4）	160,000.00	-	收益相关
南方电网电费补贴（注 5）	10,477.41	-	收益相关
高质量发展扶持资金补贴（注 6）	254,180.01	-	收益相关
科技创新奖励补贴（注 7）	6,000.00	-	收益相关

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
合计	1,213,611.41	3,760,917.79	收益相关

#### 其他收益说明：

注 1、本公司与子公司物业发展皇庭中心分公司于 2023 年 3 月 29 日、2023 年 6 月 28 日和 2023 年 12 月 19 日分别收到深圳市灯光环境管理中心的景观电费补贴 130,189.10 元、4,941.50 元和 265,450.33 元。

注 2、根据相关各地级市人力资源和社会保障局文件，本公司及子公司本期收到稳岗补贴共 92,373.06 元。

注 3、本公司之子公司成都泰阳物业于 2023 年 3 月 14 日、2023 年 9 月 26 日收到高新技术产业开发区桂溪街道办事处高新技术产业楼宇服务站补贴 25,000.00 元和 15,000.00 元，以及首次纳入四上企业，于 2023 年 12 月 15 日收到 2022 年统计局新增入库企业奖金 50,000.00 元。

注 4、本公司之子公司德兴意发功率，于 2023 年 12 月 28 日收到德兴市科学技术局市级专项资金 200,000.00 元，以及 2023 年 10 月 26 日收到德兴市委组织部高层次人才平台奖励 160,000.00 元。

注 5、根据深圳市工业和信息化局和深圳供电局有限公司联合发布政府文件，为全力降低民生和工商业用电成本，对本公司子公司皇庭物业管理，2022 年 4 月、5 月应缴交的电费给予 10% 的补贴，合计 10,477.41 元。

注 6、本公司子公司张家港意发功率于 2023 年 6 月 13 日收到张家港市科技技术局产业创新集群高质量发展扶持资金补贴 190,800.00 元、收到张家港市市场监督管理局 2021 年度第二批高质量扶持政策资助补贴 10,280.01 元、收到张家港市市场监督管理局张家港市产业创新集群高质量发展扶持资金补贴 8,100.00 元、收到张家港市委组织部产业创新集群高质量发展扶持资金(贷款贴息)45,000.00 元。

注 7、本公司子公司张家港意发功率于 2023 年 6 月 13 日收到张家港经济技术开发区 2021 年科技创新奖励补贴 6,000.00 元。

## 52、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,714,495.25	-2,801,925.10
处置长期股权投资产生的投资收益	-113,874.66	3,220,343.18
丧失控制权后，剩余股权重新计量	-727,007.35	-
处置摊余成本计量的金融资产	-1,820,000.00	-
合计	-4,375,377.26	418,418.08

## 53、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-477,378,771.97	-793,769,749.37

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计	-477,378,771.97	-793,769,749.37

**54、信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-44,795,665.71	-62,818,044.86
其他应收款坏账损失	525,913.58	-374,087,159.71
长期应收款坏账损失	-	-10,347,342.58
应收股利减值损失	-	-29,810,014.39
合计	-44,269,752.13	-477,062,561.54

注：上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

**55、资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
在建工程减值损失	-	-6,830,388.42
存货跌价损失	-1,347,366.86	-2,014,500.00
其他非流动资产减值损失	-1,567,079.17	-5,330,100.00
商誉减值损失	-83,610,881.19	-
合计	-86,525,327.22	-14,174,988.42

注：上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

**56、资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额
非划分为持有待售的处置非流动资产损益	6,723,570.62	47,602.06
合计	6,723,570.62	47,602.06

**57、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
赔偿、罚款及违约金收入	20,112,540.12	27,181,313.35	20,112,540.12
非流动资产处置利得	27,826.08	389.85	27,826.08
无需偿付的债务	547,002.98	-	547,002.98
预计负债的冲回	-	75,482,231.89	-
其他	1,440,751.26	537,904.84	1,440,751.26
合计	22,128,120.44	103,201,839.93	22,128,120.44

**58、营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	38,892.95	62,497.76	38,892.95
滞纳金及罚款支出	65,258.76	252,447.72	65,258.76
违约金及赔偿款	19,327,984.51	1,500,500.00	19,327,984.51

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
捐赠支出	27,000.00	100,000.00	27,000.00
其他	652,670.30	798,790.93	652,670.30
合计	20,111,806.52	2,714,236.41	20,111,806.52

## 59、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	8,726,772.44	15,931,384.56
递延所得税费用	-3,970,333.18	-248,462,339.83
合计	4,756,439.26	-232,530,955.27

### (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	-1,143,753,411.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	-285,938,352.98
子公司适用不同税率的影响	4,988,159.53
调整以前期间所得税的影响	14,087,551.59
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,614,784.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,593,690.34
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	280,397,368.31
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-
研发费加计扣除影响	-1,799,381.68
所得税费用	4,756,439.26

## 60、现金流量表项目

### (1) 与经营活动有关的现金

#### 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	858,432.14	316,724.53
政府补助	1,658,619.97	3,946,246.78
保证金押金等	11,322,930.92	30,659,108.72
往来款	31,198,739.74	46,141,554.70
经营活动有关的营业外收入	403,811.54	27,719,218.19
其他	414,513.00	5,426,054.20
合计	45,857,047.31	114,208,907.12

#### ②支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	471,651.37	1,608,906.39
付现销售费用	1,165,720.32	4,820,252.27
付现管理费用	20,358,639.68	34,875,787.94
保证金及押金	8,610,753.21	18,554,247.95
支付的合并范围外的往来款	40,407,807.75	52,858,399.03
经营活动有关的营业外支出	674,103.95	2,651,738.65
其他	337,940.27	9,323,836.88
合计	72,026,616.55	124,693,169.11

## (2) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资款	-	10,000,000.00
合计	-	10,000,000.00

## (3) 与筹资活动有关的现金

## ①收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金解除限制	45,404,705.02	-
合计	45,404,705.02	-

## ②支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
限制性股票回购	25,899,349.41	19,946,392.56
使用权受到限制的资金	5,546,819.01	30,457,651.65
支付租赁负债	34,217,144.87	37,691,908.66
合计	65,663,313.29	88,095,952.87

## 61、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
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-1,148,509,851.18	-1,197,643,716.45
加：信用减值准备	44,269,752.13	477,062,561.54
资产减值准备	86,525,327.22	14,174,988.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,721,764.99	3,569,613.20
使用权资产折旧	32,930,617.82	31,077,285.37
无形资产摊销	1,830,277.92	900,805.40
长期待摊费用摊销	26,484,251.62	19,851,749.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益）	-6,751,396.70	-47,602.06

项 目	本期金额	上期金额
以“－”号填列)		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	38,892.95	62,107.91
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	477,378,771.97	793,769,749.37
财务费用（收益以“－”号填列）	665,241,377.59	578,980,933.80
投资损失（收益以“－”号填列）	4,375,377.26	-418,418.08
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	112,943,265.02	-103,079,937.03
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-118,754,023.37	-192,280,390.37
存货的减少（增加以“－”号填列）	15,768,712.21	-4,040,785.12
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-769,860,931.29	-425,227,984.01
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	868,663,287.66	388,576,966.45
其他	-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>313,295,473.82</b>	<b>385,287,928.13</b>
<b>二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>三、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	117,849,354.34	46,562,622.58
减：现金的期初余额	46,562,622.58	22,834,910.87
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	71,286,731.76	23,727,711.71

## (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	117,849,354.34	46,562,622.58
其中：库存现金	100,900.87	209,674.07
可随时用于支付的银行存款	117,692,754.97	46,352,948.51
可随时用于支付的其他货币资金	55,698.50	-
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	117,849,354.34	46,562,622.58

## 62、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	81,025.51	7.0827	573,879.38
港币	204,258.77	0.9062	185,099.30

## 63、租赁

**(1) 本公司作为承租人**

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

项 目	本期租赁费用
短期租赁费用（适用简化处理）	2,992,534.48
低价值资产租赁费用（适用简化处理）	-

**(2) 本公司作为出租人**

①作为出租人的经营租赁

项 目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
商铺出租	361,850,042.42	-
合 计	361,850,042.42	-

**七、 研发支出**

按费用性质列示	本期发生额	上期发生额
人力资源费	4,383,744.41	-
资产摊提费	752,985.19	-
材料费	2,337,977.82	-
专家咨询费	128,767.48	-
专利费	54,264.55	-
差旅费	45,039.85	-
其他	80,618.87	-
合 计	7,783,398.17	-
其中：费用化研发支出	7,783,398.17	-
资本化研发支出	-	-

**八、 合并范围的变更**

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

无

## 4、处置子公司

## 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或留存收益的金额
深圳市青柠慧商科技有限公司	1.00	55.00	股权转让	2023-3-2	完成工商变更手续	1.00	45.00	727,007.35	-	-727,007.35	处置日净资产为0	-
深圳市赛纳美特科技有限公司	1.00	60.00	股权转让	2023-7-21	完成工商变更手续	1.00	0.00	-	-	-	-	-

## 5、其他原因的合并范围变动

主体	级别	取得或处置方式
柳州市皇庭房地产开发有限公司	子公司	注销
德兴市意宏微功率半导体有限公司	子公司	设立
意发功率（深圳）半导体有限公司	子公司	设立
深圳市皇金贷金融服务有限公司	子公司	注销
美集奥莱（厦门）商业有限公司	子公司	注销
嘉兴皇庭几何投资合伙企业（有限合伙）	子公司	注销
深圳市瑞豪能源科技有限公司	子公司	设立
深圳市瑞豪新能源有限责任公司	子公司	设立

## 九、 在其他主体中的权益

## 1、 在子公司中的权益

## (1) 本公司的构成

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	40	设立、购买
皇庭商业运营	深圳	深圳	商业营销	-	100	设立
影响力	深圳	深圳	商业运营	-	60	设立
皇庭国际投资	香港	香港	投资咨询	-	100	设立
香港瑞泽	香港	香港	融资租赁	-	100	购买
融发发展	深圳	深圳	文化	-	100	购买
皇庭金融	香港	香港	投资咨询	-	100	购买
PHL	香港	香港	投资咨询	-	100	购买
深圳皇庭青青世界	深圳	深圳	文化	-	100	设立
皇庭礼尚公寓	深圳	深圳	物业管理	-	100	设立
皇庭不动产	深圳	深圳	管理咨询	100	-	设立
皇庭物业	深圳	深圳	物业管理	-	100	设立
成都泰阳物业	成都	成都	物业管理	-	51	购买
惠州白马山	惠州	惠州	文化	-	100	购买
深圳房产建设	深圳	深圳	工程承包、建设	-	90	购买
成都皇庭商业	成都	成都	管理咨询	-	100	设立
嘉美和丰	厦门	厦门	物业出租及经营	-	51	购买
青青旅游	深圳	深圳	文化旅游	-	100	设立
皇庭云物业	深圳	深圳	物业管理	-	100	设立
瑞豪高科半导体	深圳	深圳	酒店管理	-	100	设立
皇庭半导体	深圳	深圳	网上贸易	100	-	设立
深国商管理咨询	深圳	深圳	管理咨询	100	-	设立

皇庭资产管理	深圳	深圳	管理咨询	-	100	设立
瑞豪智芯	深圳	深圳	投资咨询	-	100	设立
国睿一号	深圳	深圳	投资咨询	-	100	设立
瑞豪高科供应链	深圳	深圳	文化	-	100	设立
国鑫恒供应链	深圳	深圳	供应链	-	100	设立
皇庭广场商业	深圳	深圳	商业营销	100	-	设立
深圳戴维斯	深圳	深圳	商业营销	51	49	设立
瑞泽租赁	北京	北京	融资租赁	50	30	购买
瑞泽保理	天津	天津	商业保理	-	100	设立
瑞泽众合融资租赁	天津	天津	融资租赁	-	100	设立
瑞泽众合资产管理	北京	北京	投资管理	-	100	购买
皇庭珠宝广场	重庆	重庆	物业出租及经营	-	100	购买
郑州君庭	郑州	郑州	商业营销	-	100	设立
重庆君庭物业	重庆	重庆	物业管理	-	100	设立
泰阳佳诚停车场	成都	成都	物业管理	-	51	设立
皇庭物业管理	深圳	深圳	物业管理	-	100	购买
物业服务	深圳	深圳	物业管理	-	100	购买
商务服务	深圳	深圳	物业管理	-	100	购买
皇庭人和一号	深圳	深圳	商务服务	-	100	设立
诺盈	深圳	深圳	商务服务	-	100	设立
皇庭人和三号	深圳	深圳	商务服务	-	100	设立
中鑫一元	深圳	深圳	商务服务	51	-	设立
瑞豪高科技	深圳	深圳	批发业	-	100	设立
德兴意发功率	德兴	德兴	软件和信息技术服务业	-	27.81	购买
德兴意宏微功率	德兴	德兴	半导体销售	-	14.18	设立
张家港意发功率	张家港	张家港	计算机、通信和其他电子设备制造业	-	27.81	购买
深圳意发功率	深圳	深圳	半导体生产销售	-	27.53	设立
瑞豪能源科技	深圳	深圳	电子元器件销售	-	55	设立
瑞豪新能源	深圳	深圳	电子元器件销售	-	100	设立

注：在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：德兴意发功率的持股比例是 27.81%，表决权比例是 85.56%，是因为瑞豪智芯（原“深圳市皇庭基金管理有限公司”以下简称“皇庭基金”）与德兴意发半导体产业投资基金（有限合伙）（以下简称“意发产投基金”）、德兴产融基金管理有限公司（以下简称“德兴产融”）、杨仲夏签署了《一致行动协议》，协议约定“意发产投基金、德兴产融和杨仲夏同意将在德兴意发功率股东会和董事会中行使表决权时与瑞豪智芯保持一致，且该协议在各方持有德兴意发功率任何股权的期间内持续有效”。该协议使公司在德兴意发功率董事会表决权比例为 85.56%。

## 十、 政府补助

**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

无

**2、涉及政府补助的负债项目**

无

**3、计入当期损益的政府补助**

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	1,213,611.41	3,760,917.79
合计	1,213,611.41	3,760,917.79

**十一、 金融工具及其风险****(一) 与金融工具相关的风险**

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

**1、 市场风险**

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

本公司采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

**(1) 汇率风险**

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司承受外汇风险主要与美元、港币有关，除本公司的几个下属子公司以美元、港币进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。汇率风险对本公司的交易及境外经营的业绩均构成影响。于 2023 年 12 月 31 日，本公司的外币货币性项目余额参见本附注六、62 “外币货币性项目”。

汇率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，以下所列外币汇率发生合理、可能的变动时，由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本期	上期
----	----	----

	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
人民币对港币汇率升值 1%	2,042.59	1,531.94	2,237.21	1,677.91
人民币对港币汇率贬值 1%	-2,042.59	-1,531.94	-2,237.21	-1,677.91

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

## （2） 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。本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2023 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 14,013,633.41 元（上期末：14,013,633.41 元），及以人民币计价的固定利率合同，金额为 4,036,863,587.73 元（上期末：4,230,756,100.04 元）。

利率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，浮动利率金融资产和负债的利率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本期		上期	
	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
借款利率上升 10%	-1,401,363.34	-1,051,022.51	-1,401,363.34	-1,051,022.51
借款利率下降 10%	1,401,363.34	1,051,022.51	1,401,363.34	1,051,022.51

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

## 2、 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。

于 2023 年 12 月 31 日，本公司的信用风险主要来自于本公司确认的金融资产以及本公司承担的财务担保。合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额，最大风险敞口等于这些金融资产的账面价值。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。此外，对于应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、应收款项融资和长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级。本公司的客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此本公司没有

重大的信用集中风险。

本公司评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见“附注四：金融资产减值”部分的会计政策。

本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

### 3、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。

管理流动性风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司内各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

(1) 于 2023 年 12 月 31 日，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	一年以内	一到二年	二到三年	三年以上	合计
短期借款（含利息）	401,468,019.96	-	-	-	401,468,019.96
应付票据	12,958,658.99	-	-	-	12,958,658.99
应付账款	81,787,045.79	3,691,677.17	12,779,439.14	89,023,532.48	187,281,694.58
应付利息	109,098,692.03	233,810,044.10	232,689,720.08	592,661,769.92	1,168,260,226.13
其他应付款	106,498,314.46	241,166,915.41	111,724,564.89	178,255,497.47	637,645,292.24
一年内到期的非流动负债（含利息）	3,127,588,049.17	-	-	-	3,127,588,049.17
长期借款（含利息）	-	424,000,000.00	-	-	424,000,000.00
租赁负债（含利息）	-	130,732,716.98	106,410,351.03	66,886,506.37	304,029,574.38
长期应付款（含利息）	-	15,059,120.52	12,329.17	255,737,704.92	270,809,154.61
预计负债（仅财务担保合同）	-	-	114,109,770.25	-	114,109,770.25

## 十二、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2023 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

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

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

## (二) 期末公允价值计量

### 1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
应收款项融资	-	-	536,307.23	536,307.23
其他权益工具投资	-	-	16,830,763.58	16,830,763.58
其他非流动金融资产	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产小计	-	6,736,735,200.00	-	6,736,735,200.00
出租的土地使用权	-	-	-	-
出租的建筑物	-	6,736,735,200.00	-	6,736,735,200.00
<b>资产合计</b>	-	6,736,735,200.00	47,367,070.81	6,784,102,270.81

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
出租的建筑物	6,736,735,200.00	市场法	商业用房	可比房产成交价

## 十三、 关联方及关联交易

### 1、 本公司的母公司情况

截至 2023 年 12 月 31 日，公司实际控制人郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司、深圳市皇庭产业控股有限公司以及一致行动人皇庭国际集团有限公司、陈巧玲女士、陈焕忠先生、郑小燕女士合计持有本公司 32.35% 的股份，因此郑康豪先生为本公司实际控制人。

### 2、 本公司的子公司情况

详见附注九、1、在子公司中的权益。

### 3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
郑康雄	实际控制人郑康豪之弟
黄凯玲	实际控制人郑康豪之弟媳
百利亚太投资有限公司（以下简称“百利亚太”）	持有本公司 5.99%的股权
深圳市皇庭投资管理有限公司（以下简称“皇庭投资”）	持有本公司 6.01%的股权
深圳市皇庭产业控股有限公司（以下简称“皇庭产业控股”）	持有本公司 15.79%的股权
皇庭国际集团有限公司（以下简称“皇庭国际集团”）	持有本公司 1.05%的股权
深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业管理”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭酒店管理有限公司（以下简称“皇庭酒店”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭唯尚会科技服务有限公司（以下简称“皇庭唯尚会”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称“惠州大亚湾皇庭”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市皇庭旅游地产开发有限公司（以下简称“惠州皇庭旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市煌地置业有限公司（以下简称“煌地置业”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市宏基房地产开发有限公司（以下简称“钦州宏基房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“钦州皇庭房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天玺房地产开发有限公司（以下简称“皇庭天玺”）	受郑康豪实际控制的公司
重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（以下简称“重庆九龙开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市皇庭威酒店管理有限公司（以下简称“惠州皇庭威酒店”）	受郑康豪实际控制的公司
北京众合天诚企业管理有限公司（以下简称“北京众合天诚”）	子公司瑞泽租赁少数股东
深圳市皇庭餐饮管理有限公司（以下简称“皇庭餐饮”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市同心行供应链管理有限公司（以下简称“同心供应链”）	参股公司之子公司
深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心担保”）	参股公司之子公司
深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心投资基金股份”）	参股公司
深圳市同心私募股权投资基金管理有限公司（以下简称“同心股权投资基金管理”）	参股公司之子公司
深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷”）	参股公司
东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“东莞向隆实业”）	受郑康豪实际控制的公司
湛江市戴维斯商业管理有限公司（以下简称“湛江戴维斯”）	参股公司
深圳市人和戴维斯商业管理有限公司（以下简称“人和戴维斯”）	参股公司之子公司
深联公务航空有限公司（以下简称“深联公务”）	受郑康豪实际控制的公司

深圳市皇庭城市广场开发有限公司（以下简称“皇庭城市广场开发”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天御房地产开发有限公司（以下简称“皇庭天御”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天玺投资有限公司（以下简称“皇庭天玺投资”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市唯尚汇投资有限公司（以下简称“唯尚汇投资”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称“中行建设”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭荔园实业有限公司（以下简称“皇庭荔园实业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙城中心开发有限公司（以下简称“皇庭龙城中心”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙玺实业有限公司（以下简称“皇庭龙玺实业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市奥林传媒有限公司（以下简称“奥林传媒”）	联营公司
中兴智联（成都）科技有限公司（以下简称“中兴智联”）	联营公司
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司（以下简称“皇庭高尔夫”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市华天微电子有限公司（以下简称“华天微”）	子公司少数股东
意盛微（上海）电子有限公司（以下简称“意盛微”）	联营公司

#### 4、关联方交易情况

##### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
皇庭餐饮	餐饮服务	1,913,465.00	813,265.00
皇庭酒店	餐饮服务	1,547,674.83	1,830,872.25
皇庭商业管理	电费	15,698,354.55	12,783,180.31
皇庭房地产开发	服务	-	34,237.60
意盛微	商品	7,277,921.90	-
合计		26,437,416.28	15,461,555.16

## ②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
东莞向隆实业	物业服务	656,553.97	1,512,324.08
皇庭房地产开发	物业服务	6,087,994.87	6,189,098.26
皇庭餐饮	物业服务	921,390.89	889,670.46
皇庭酒店	物业服务	12,577,392.94	12,756,493.57
皇庭商业管理	物业服务	1,484,861.74	1,345,698.54
皇庭唯尚会	物业服务	-	23,919.81
同心投资基金股份	物业服务	144,268.45	37,270.90
同心股权投资基金管理	物业服务	12,452.82	13,594.34
皇庭天玺	物业服务	58,381.27	37,220.91
同心再贷	物业服务	27,030.19	100,188.09
惠州皇庭旅游	物业服务	234,513.47	223,929.22
惠州大亚湾皇庭	物业服务	336,752.16	358,385.76
钦州市宏基房地产	物业服务	1,433.25	48,588.13
钦州皇庭房地产	物业服务	2,484,294.95	2,752,653.15
皇庭城市广场开发	物业服务	-	439,204.52
深联公务	物业服务	-1,628.31	-
重庆九龙开发	物业服务	33,776.15	16,888.07
华天微	商品	1,670,019.84	-
意盛微	商品	1,500,439.34	-
合计	—	28,229,927.99	26,745,127.81

## (2) 关联租赁情况

## ①本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
重庆九龙开发	住宅	33,776.15	-
合计	—	33,776.15	-

## ②本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
皇庭商业管理	办公楼	917,228.00	873,540.00	-	-	-	-
皇庭房地产开发	办公楼	5,701,644.00	7,435,246.13	-	-	-	-
合计	—	6,618,872.00	8,308,786.13	-	-	-	-

## (3) 关联担保情况

## ①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
皇庭集团、郑康豪、东莞向隆实业、惠州大亚湾皇庭、皇庭荔园实业(注 1)	82,300,000.00	2021/10/21	2025/10/20	否
	62,981,770.76	2021/10/21	2025/10/19	否
皇庭集团、郑康豪(注 2)	9,645,347.49	2020/9/25	2023/9/13	否
皇庭集团、郑康豪(注 3)	80,000,000.00	2021/1/25	2025/1/25	否
皇庭集团、郑康豪(注 4)	41,280,000.00	2019/4/29	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪(注 4)	43,860,000.00	2019/5/20	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪(注 4)	43,860,000.00	2019/7/19	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪(注 5)	424,000,000.00	2020/12/29	2025/12/29	否
皇庭集团、郑康豪(注 6)	99,000,000.00	2020/8/11	2024/8/11	否
皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、郑小燕、钦州房地产(注 7)	97,600,000.00	2017/6/12	2024/6/12	否
皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、皇庭投资(注 8)	23,500,000.00	2021/4/10	2025/4/10	否
皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、皇庭投资(注 8)	11,449,864.74	2020/9/23	2025/4/10	否
郑康豪、中行建设(注 9)	22,538,601.42	2020/6/20	2023/6/19	否
皇庭集团、郑康豪、皇庭投资(注 10)	2,750,000,000.00	2016/3/30	2023/3/30	否
皇庭集团、郑康豪(注 11)	91,864,725.57	2019/5/15	2026/5/15	否

关联担保情况说明：

注 1、详见附注六注释 24、注 2（2）；

注 2、详见附注六注释 24、注 3（2）；

注 3、详见附注六注释 24、注 3（1）；

注 4、详见附注六注释 34、注 3；

注 5、详见附注六注释 34、注 4（1）；

注 6、详见附注六注释 24、注 1（1）；

注 7、详见附注六注释 34、注 1；

注 8、详见附注六注释 24、注 2（1）；

注 9、详见附注六注释 31、注 3；

注 10、详见附注六注释 34、注 4（2）；

注 11、2019 年 4 月 10 日，瑞泽众合融资租赁与民生锦润（天津）航空租赁有限公司（以下简称“民生锦润”）签订《融资租赁合同》（合同编号：MSFL-2019-0017-F-ZZ），皇庭集团、郑康豪对其所负的全部债务提供不可撤销的连带责任保证。担保金额为《融资租赁合同》项下应向民生锦润支付的全部租前息、全部租金、延迟付款违约金、损害赔偿金、民生锦润为实现债权而支付的各项费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费及租赁物取回时拍卖、评估等费用）和其他所有承租人瑞泽众合融资租赁应付款项，《融资租赁合同》约定向民生锦润支付总金额为不含税人民币 138,160,391.22 元，担保期限为 2019 年

5月12日至2026年5月15日。截至2023年12月31日，本公司已分期归还不含税金额46,295,665.65元，融资租赁款余额为不含税91,864,725.57元。

#### (4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
同心再贷	268,067,478.43	2019/12/31	2022/10/31	—
合计	268,067,478.43	—	—	—

#### (5) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	12,225,105.17	12,179,703.91

### 5、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	东莞向隆实业	3,306,102.49	2,644,881.99	2,642,982.98	2,114,386.38
	惠州大亚湾皇庭	3,991,567.81	3,193,254.25	3,629,290.74	2,903,432.59
	惠州皇庭旅游	1,182,083.59	945,666.87	933,499.31	746,799.45
	钦州宏基房地产	362,201.99	289,761.59	360,754.41	288,603.53
	钦州皇庭房地产	14,309,276.39	11,447,421.11	11,827,445.49	9,461,956.39
	深圳青青观光	-	-	3,431,628.48	2,745,302.78
	皇庭房地产开发	47,687,428.41	38,149,942.73	55,353,657.70	44,282,926.16
	皇庭城市广场开发	1,104,581.37	883,665.10	1,104,581.37	883,665.10
	皇庭餐饮	5,358,927.50	4,287,142.00	5,889,427.50	4,711,542.00
	皇庭酒店	66,487,109.37	53,189,687.50	54,250,711.06	43,400,568.85
	皇庭天玺	163,334.49	130,667.59	102,223.43	81,778.74
	皇庭唯尚会	362,033.00	289,626.40	362,033.00	289,626.40
	深联公务	198,769.00	159,015.20	200,495.00	160,396.00
	同心股权投资基金	-	-	34,210.00	27,368.00
	同心基金	-	-	39,510.00	31,608.00
	同心再贷	-	-	106,487.00	85,189.60
	重庆九龙开发	73,632.00	58,905.60	36,816.00	29,452.80
	中行建设	1,900,000.00	1,520,000.00	1,900,000.00	1,520,000.00
	皇庭商业管理	-	-	428,458.81	342,767.05
	华天微	7,693,479.45	384,673.97	-	-
	意盛微	4,339.30	433.93	-	-
合计		154,184,866.16	117,574,745.83	142,634,212.28	114,107,369.82

应收股利					
	同心基金	99,366,714.65	79,493,371.72	99,366,714.65	79,493,371.72
<b>合计</b>		<b>99,366,714.65</b>	<b>79,493,371.72</b>	<b>99,366,714.65</b>	<b>79,493,371.72</b>
其他应收款					
	北京众合天诚	3,886,946.57	3,109,557.26	3,886,946.57	3,109,557.26
	同心基金	279,559,995.15	223,647,996.12	286,098,010.00	228,878,408.00
	同心再贷	268,067,478.43	214,453,982.74	268,067,478.43	214,453,982.74
	皇庭商业管理	166,324.00	133,059.20	166,324.00	133,059.20
	皇庭唯尚会	4,737,281.92	3,789,825.54	11,766.50	9,413.20
	皇庭集团	70,333,025.72	56,266,420.58	70,299,218.97	56,239,375.18
	皇庭房地产开发	1,163,137.69	930,510.15	1,123,317.86	898,654.29
	深联公务	231,937.51	185,550.01	231,937.51	185,550.01
	皇庭天玺投资	41,897.35	33,517.88	35,957.91	28,766.33
	钦州皇庭房地产	242,132.14	193,705.71	159,800.33	127,840.26
	皇庭产控	7,454,727.15	5,963,781.72	7,454,727.15	5,963,781.72
	唯尚汇投资	800,000.00	640,000.00	800,000.00	640,000.00
	湛江市戴维斯	211,718.15	169,374.52	216,718.15	173,374.52
	钦州市宏基房地产	49,615.00	39,692.00	49,615.00	39,692.00
	惠州大亚湾房地产	185,664.36	148,531.49	185,664.36	148,531.49
	皇庭餐饮	59,555.00	47,644.00	-	-
<b>合计</b>		<b>637,191,436.14</b>	<b>509,753,148.92</b>	<b>638,787,482.74</b>	<b>511,029,986.20</b>
一年内到期非流动资产					
	深联公务	105,907,609.01	29,661,027.35	106,720,209.01	29,661,027.35
<b>合计</b>		<b>105,907,609.01</b>	<b>29,661,027.35</b>	<b>106,720,209.01</b>	<b>29,661,027.35</b>

## (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	钦州宏基房地产	128,309.70	128,309.70
	深圳皇庭房地产	165,094.82	788,842.82
	皇庭餐饮	-	1,500.00
<b>合计</b>		<b>293,404.52</b>	<b>918,652.52</b>
其他应付款			
	皇庭房地产开发	6,261,615.40	12,922,823.40
	皇庭酒店	206,040.40	37,320.00
	皇庭商业管理	2,091,515.58	2,508,182.29
	皇庭天玺	70,000.00	70,000.00
	奥林传媒	6,000,000.00	6,000,000.00
	深联公务	656,399.92	656,399.92
	人和戴维斯	31,552.44	31,552.44

	皇庭集团	455,000.00	455,000.00
	钦州皇庭房地产	-	32,117.60
	湛江戴维斯	100,200.00	100,200.00
	皇庭餐饮	8,744.00	-
	郑康豪	37,554.07	-
<b>合计</b>		<b>15,918,621.81</b>	<b>22,813,595.65</b>

## 十四、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
限制性股票	35,560,000.00	88,900,000.00	-	-	-	-	-	-
合计	35,560,000.00	88,900,000.00	-	-	-	-	-	-

其他说明

#### A.2017 年实行的限制性股票激励计划

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

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

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

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

#### （1）公司层面解锁业绩条件

以 2016 年归属于上市公司股东的净利润为基数，2017 年、2018 年、2019 年各年度归属于上市公司股东的净利润较 2016 年相比，增长比例不低于 150%、300%、500%。

#### （2）个人层面解锁业绩条件

若激励对象上一年度个人组织绩效分数 $\geq 60$ （满分 100 分制），或个人绩效考核结果为 A/B+/B/C 档（优秀/良好/合格/基本合格），则激励对象可按照本激励计划规定的比例解除限售。若激励对象上一年度个人组织绩效分数 $< 60$ ，或个人绩效考核结果为 D 档（不合格/淘汰），公司将取消该激励对象当期解除限售额

度，未解除限售部分由公司按照授予价格进行回购注销。

5、根据股权激励计划和 2018 年 4 月 19 日召开的第八届董事会二〇一八年第四次会议决议，2017 年度公司未满足业绩考核目标，公司拟回购注销限制性股票数量为 826.815 万股，回购价格为授予价格 5.89 元/股加上银行同期定期存款利息（按日计息）。

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

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

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

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

10、2022 年支付回购款本金 19,946,392.56 元，支付利息 1,178,772.93 元。

11、2023 年支付回购款本金 24,150,103.20 元，支付利息 1,749,246.21 元。截至本报告日，上述限制性股票 2,756.05 万股尚未完成回购注销。

## **B.2023 年实行的限制性股票激励计划**

1、公司于 2023 年 1 月 9 日召开第十届董事会 2023 年第一次会议和第十届监事会 2023 年第一次会议，分别审议通过了《关于<深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》《关于<深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》等议案。

2、2023 年 2 月 3 日，公司召开第十届董事会 2023 年第二次会议和第十届监事会 2023 年第二次会议，分别审议通过了《关于向 2023 年限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，公司独立董事对此发表了同意的独立意见，公司监事会对本次授予限制性股票的激励对象名单进行了核实并发表了核

查意见，公司聘请的律师出具了法律意见书。

3、2023年2月3日，公司召开2023年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于<深圳市皇庭国际企业股份有限公司2023年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》《关于的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》，并于同日披露了《关于2023年限制性股票激励计划内幕信息知情人及激励对象买卖公司股票情况的自查报告》。

4、本次限制性股票激励计划共计授予3,556.00万股，授予人数27人，授予价格2.50元/股，已于2023年3月21日完成登记。

5、本次限制性股票激励计划有效期自限制性股票授予日起至激励对象获授的限制性股票全部解除限售或回购注销之日止，最长不超过48个月。激励对象获授的全部限制性股票适用不同的限售期，均自授予完成日起计。授予日与首次解除限售日之间的间隔不得少于12个月。本次激励计划限制性股票的解除限售安排如下表所示：

解除限售期	解除限售安排	解除限售比例
第一个解除限售期	自限制性股票授予日起12个月后的首个交易日起至限制性股票授予日起24个月内的最后一个交易日当日止	30.00%
第二个解除限售期	自限制性股票授予日起24个月后的首个交易日起至限制性股票授予日起36个月内的最后一个交易日当日止	30.00%
第三个解除限售期	自限制性股票授予日起36个月后的首个交易日起至限制性股票授予日起48个月内的最后一个交易日当日止	40.00%

本次限制性股票解锁条件如下：

（1）公司层面条件

解除限售期	业绩考核目标
第一个解除限售期	2023年德兴意发功率营业收入不低于2.00亿元。
第二个解除限售期	2024年德兴意发功率营业收入不低于2.20亿元。
第三个解除限售期	2025年德兴意发功率营业收入不低于2.50亿元。

（2）个人层面条件

激励对象个人层面的考核根据公司内部绩效考核相关制度实施。激励对象个人考核评价结果分为“A”、“B”、“C”、“D”四个等级。在公司业绩目标达成的前提下，若激励对象考核年度个人评价结果达到“A”或者“B”，则激励对象按照本次激励计划规定比例解除限售其考核当年计划解除限售的全部限制性股票；若激励对象考核年度个人考核结果为“C”或者“D”，则激励对象对应考核当年计划解除限售的限制性股票均不得解除限售。激励对象考核当年不能解除限售的限制性股票，由公司授予价格回购注销。

6、2023年度德兴意发功率营业收入为1.29亿元，未达到考核条件，第一阶段限制性股票不予解锁。截止报告日，本股权激励计划的股票回购义务余额88,900,000.00元，尚未进行回购。

## 2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	股票市价
------------------	------

授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日的股票收盘价
可行权权益工具数量的确定依据	在每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动信息以及对未来公司业绩的预测，修正可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	无
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	无

### 3、本期股份支付费用

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
公司高管	-	-
合计	-	-

### 4、股份支付的修改、终止情况

无

## 十五、 承诺及或有事项

### 1、 重大承诺事项

#### (1) 经营租赁（租出）

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	6,736,735,200.00	7,736,498,201.40
使用权资产	269,978,104.44	295,896,002.52
合计	7,006,713,304.44	8,032,394,203.92

#### (2) 母公司对外担保事项

担保方	被担保方	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	融发投资*1	人民币	2,750,000,000.00	2020/12/31	2023/3/28	否

注 1：详见附注六、注释 34。

#### (3) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融发投资为其开发的物业的按揭销售提供担保，截止 2023 年 12 月 31 日，提供的按揭销售担保余额为 21.67 万元，存入按揭保证金 447.00 万元。

#### (4) 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

除财务报表附注六、注释 24 及注释 34 所述之外，本公司无其他抵押、质押事项。

除存在上述承诺事项外，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

## 2、 或有事项

## (1) 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

### 1) 皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列纠纷

2010年12月股东大会审议通过《关于妥善解决员工商铺内部认购事宜的议案》，即按照每平方米4.50万元（包括本金，不含个税）计提相应的预计赔款额，本公司根据决议进行账务处理，按照每平方米1.50万元的本金计入其他应付款，3万元的补偿款及由本公司承担的个税计入预计负债。

截至2023年12月31日，预计负债余额为14,762,106.14元，尚有6名员工的商铺纠纷案未最终解决。

### 2) 中信信托贷款逾期诉讼

中信信托贷款逾期诉讼本公司之子公司于2016年与中信信托有限责任公司签署《信托贷款合同》，贷款金额不超过30亿元，期限为自首期贷款实际发放之日起满60个月的对日，可展期两次，每次展期的期限为5年。上述借款由本融发投资以晶岛国商购物中心（即皇庭广场）及其占有范围内的土地使用权提供抵押保证，本公司以持有的融发投资60%股权为质押担保，本公司股东PHL以持有的融发投资40%股权为质押担保，融发投资和物业发展皇庭广场分公司以应收账款提供质押担保，本公司与皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

该笔贷款于2021年3月31日到期，贷款余额27.50亿元。受国家相关政策的影响，贷款无法续期，融发投资到期无法履约偿还上述借款，中信信托于2021年4月9日向深圳市中级人民法院提起诉讼，于2022年12月31日深圳市中级人民法院一审民事判决书送达，判令融发投资偿还借款本金27.50亿元，并按照年利率18.00%的标准支付逾期还款违约金（以19.5亿元为基数，自2021年3月31日（含）计算至2021年4月6日（不含）止；此后自2021年4月6日（含）起，以27.50亿元为基数计算至实际清偿之日止），公司于2023年9月18日收到二审终审判决书，维持原判。

### 3) 江苏新扬子债务违约诉讼

江苏新扬子债务违约诉讼2020年6月20日，本公司向国民信托有限公司借款人民币35,000.00万元（已于2021年3月30日将债权转移给江苏新扬子造船有限公司）。借款到期日2021年5月19日，截至2022年12月31日，已偿还本金1,600.00万元，借款余额为33,400.00万元，其中逾期未偿还本金33,400.00万元，因到期未能按约还款，江苏新扬子造船有限公司对本公司提起诉讼。

2021年11月18日，江苏省无锡市中级人民法院一审判决（（2021）苏02民初266号），本公司向新扬子造船公司归还贷款本金3.34亿元、期内利息1269.20万元及相应逾期利息（以3.34亿为基数自2021年3月21日起至实际清偿之日起按15.40%计算），并赔偿律师费损失20.00万元。2022年3月30日，江苏省高级人民法院二审判决（2022苏民终153号），维持一审原判，本判决为终审判决。2022年11月19日，江苏省无锡市中级人民法院已对重庆皇庭广场评估。

江苏省无锡市中级人民法院依据（2021）苏 02 民初 266 号民事判决书，立案执行，并于 2023 年 1 月 8 日 10 时至 2023 年 1 月 9 日 10 时和 2023 年 2 月 16 日 10 时至 2023 年 2 月 17 日 10 时分别在阿里巴巴司法拍卖网络平台进行公开拍卖（变卖）活动，上述两次公开司法拍卖因无人参与竞买均流拍，最后的二拍保留价为 40,203.46 万元。江苏扬明置业有限公司向江苏省无锡市中级人民法院申请以二拍保留价接受重庆市九龙坡区彩云大道 10 号不动产交其抵债。

江苏省无锡市中级人民法院于 2023 年 6 月 15 日在阿里拍卖平台公开拍卖“5,369,102.00 股皇庭国际股票”，网络拍卖成交价格为 1,952.41 万元。公司根据与江苏扬明置业有限公司的借款本息结算，对应冲减了 2021 年 3 月 21 日-2023 年 6 月 15 日期间借款利息和借款本金，最终抵债结算金额将以法院执行裁定为准。

## （2） 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见附注十三、（四）【3】

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无为非关联方单位提供保证情况。

## 十六、 资产负债表日后事项

### 1、 利润分配情况

根据本公司 2024 年 4 月 25 日第十届董事会 2024 年第一次会议决议，本公司 2023 年度不进行利润分配。

### 2、 其他重要的资产负债表日后非调整事项

#### 1) 融发投资债务重组情况

2022 年 11 月 21 日，公司与连云港丰翰益港物业管理有限公司（以下简称“丰翰益港”）签订《合作框架协议》，拟与丰翰益港成立有限合伙企业，由丰翰益港控股，有限合伙企业出资和股权比例尚未确定。

签署《合作框架协议》后，公司与丰翰益港对合作方式进行了充分商讨、论证，并于 2023 年 4 月 26 日签署《股权转让框架协议》，明确通过股权转让的方式进行债务重组，公司于同日收到丰翰益港支付的 1,000.00 万元意向金。

签署《股权转让框架协议》后，因本次债务重组涉及的相关方和须协调解决的事项较多，未能按原计划时间节点（即丰翰益港支付意向金后的 60 日内）完成签订债务重组协议、解除融发投资 100% 股权所有查封、限制等相关工作；经双方协商，丰翰益港同意延长至 2023 年 8 月 24 日，在该延长期内，公司和丰翰益港继续按《股权转让框架协议》中约定享受权利和履行义务，双方共同推进债务重组涉及的

后续工作。

#### 2) 中信信托贷款

2024 年 3 月 15 日，公司收到广东省深圳市中级人民法院执行通知书，申请执行人申请强制执行，并于 2024 年 3 月 13 日立案。

#### 3) 江苏扬子江债务

2024 年 2 月 23 日，公司收到江苏扬明置业有限公司债权转让通知，江苏扬明置业有限公司已将江苏省无锡市中级人民法院作出的（2021）苏 02 民初 266 号《民事判决书》项下的全部剩余债权转让给了深圳市震扬企业管理有限公司。

### 十七、 其他重要事项

#### 1、 前期差错更正

无

#### 2、 资产置换

无

#### 3、 终止经营

无

#### 4、 分部信息

##### （1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了 5 个报告分部，分别为：商业运营服务、物业服务、功率半导体、融资租赁服务及其他业务、出售投资性房地产，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。

本公司各个报告分部提供的主要服务分别如下：

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

B. 物业服务，从事物业管理等服务。

C. 功率半导体，从事功率半导体芯片的设计、制造及销售。

D. 融资租赁服务及其他业务，指从事融资租赁业务及其他服务。其他服务具体见附注九、在其他主体中的权益的其他业务的公司。

E. 出租投资性房地产，指公司投资性房地产被动拍卖抵债所得的收入。

## (2) 报告分部的财务信息

项目	商业运营服务	物业服务	半导体生产销售	融资租赁服务及其他	出售投资性房地产	分部间抵销	合计
营业收入	361,850,042.42	292,051,046.85	129,054,888.92	2,811,566.65	385,936,742.47	-	1,171,704,287.31
营业成本	30,472,461.73	175,862,032.99	147,746,104.98	1,191,528.60	522,423,907.24	-	877,696,035.54

## 5、飞机租赁业务

2019年4月10日，民生锦润（天津）航空租赁有限公司（以下简称“民生锦润”）、民生金融租赁股份有限公司（以下简称“民生金租”）根据瑞泽众合融资租赁的自主选定，分别向本公司实际控制人控制的 SHENZHENUNITEDAVIATIONDEVELOPMENTCO.,LTD.（以下简称“深联航空”）和深联公务航空有限公司（以下简称“深联公务”）购入两架飞机，分别作价 1,596.00 万美元和 6,301.00 万元人民币。

同日，民生锦润和民生金租与瑞泽众合融资租赁签署融资租赁协议，将这两架飞机以融资租赁方式分别作价 10,826.79 万元（不含税价）和 5,576.41 万元（含税价）出租给瑞泽众合融资租赁。融资租赁期限五年，期满留购价 1.00 元。

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

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

庞巴迪 CL605 飞机于 2021 年出售给境外公司，出售结算之后，2023 年度瑞泽融资租赁剩余应付民生金租 7,723,436.13 元，皇庭集团对瑞泽融资租赁剩余债务 19,125,309.82 元。

## 6、业绩补偿

### (1) 重庆皇庭广场业绩承诺

2018年本公司以子公司瑞豪智芯（原“皇庭基金”）持有的同心基金 22.34%股份与皇庭集团旗下的皇庭珠宝广场 100%的股权进行资产置换（以下简称“本次资产置换”）。协议约定，重庆九龙开发承诺自 2021 年至 2027 年，重庆皇庭广场每年度全部营业收入（含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入）应达到以下金额：2021 年度不低于人民币 5,000 万元；2022 年起每年不低于人民币 6,400 万元。如未能达到承诺金额的差额部分，由皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺以现金支付方式补足，同时本公司应在皇庭珠宝广场年度报告披露后的 10 日内以书面方式通知皇庭集团或其子公司，皇庭集团或其子公司应在接到通知后的三个月内以现金方式向本公司进行补偿。

受宏观经济环境的影响，商场客流、销售减少，商铺掉铺加剧，品牌缩减扩店及延迟开业；以及公司对重庆皇庭广场重新调整招商定位，由以珠宝婚庆为主题的专业商场转型升级为综合性购物中心，于 2019 年 11 月 15 日新开业，新引入的品牌等大部分尚在培育期，导致本期营业收入不符预期。

2022 年重庆珠宝广场经审计的营业收入为 832.92 万元，未履约完成业绩承诺，按协议约定应补偿 5,567.08 万元，但由于款项收回具有不确定性，因此未做账务处理。

2023 年重庆珠宝广场经审计的营业收入为-242.99 万元，未履约完成业绩承诺，按协议约定应补偿 6,642.99 万元，但由于款项收回具有不确定性，因此未做账务处理。

### (2) 皇庭商务服务业绩承诺

2020 年，本公司下属全资子公司深圳市皇庭物业发展有限公司收购本公司实际控制人郑康豪先生控制的皇庭产业控股以及皇庭投资持有的深圳市皇庭商务服务有限公司（以下简称“皇庭商务服务”）100%的股权，其中，皇庭产控与皇庭投资分别持有皇庭商务服务 90%及 10%股权。双方协商确定，皇庭商务服务经审计、评估后的 100%股权作价人民币 24,100.00 万元，抵销皇庭投资及皇庭产控关联方尚欠皇庭商务服务 3,380.66 万元后，收购皇庭商务服务 100%股权交易价格确定为人民币 20,719.34 万元。皇庭产控、皇庭投资承诺皇庭商务服务 2020 年经审计的净利润不低于 3,100.00 万元、2021 年及 2022 年每年度经审计的净利润不低于 3,250.00 万元，如未能达到承诺金额的差额部分，由甲方承诺以现金支付方式补足。

2022 年皇庭商务服务经审计的净利润为 1,123.03 万元，未履约完成业绩承诺，按协议约定应补偿 2,126.97 万元，但由于款项收回具有不确定性，因此未做账务处理。

## 7、股东所持股份情况说明

### (1) 股东股份质押情况

2023 年 12 月 31 日，皇庭产控及其一致行动人皇庭投资、百利亚太、皇庭国际集团、郑康豪先生、陈巧玲女士、陈焕忠先生、郑小燕女士合计持有公司股份 391,524,050 股，占公司总股本的比例为 32.35%。

截至 2023 年 12 月 31 日，实际控制人及其一致行动人所持股份质押比例 80.93%。

股东名称	持股数量 (股)	持股比 例%	累计质押 股份数量 (股)	占其所 持 股份比 例	占公司 总 股本比 例	已质押股份情况		未质押股份情况	
						已质押股份 限售数量 (股)	占已质 押 股份比 例	未质押股份 限售数量 (股)	占未质 押 股份比 例
皇庭产业 控股	191,126,900	15.79%	191,126,900	100.00%	15.79%	191,126,900	60.32%	-	-
皇庭投资	72,721,818	6.01%	62,720,000	86.25%	5.18%	62,720,000	19.80%	10,001,818	13.39%
百利亚太	72,431,720	5.99%	63,000,000	86.98%	5.21%	63,000,000	19.88%	9,431,720	12.63%
郑小燕	22,499,826	1.86%	-	-	-	-	-	22,499,826	30.13%
陈焕忠	15,675,830	1.30%	-	-	-	-	-	15,675,830	20.99%
皇庭国际 集团	12,655,252	1.05%	-	-	-	-	-	12,655,252	16.95%
陈巧玲	3,041,078	0.25%	-	-	-	-	-	3,041,078	4.07%
郑康豪	1,371,626	0.11%	-	-	-	-	-	1,371,626	1.84%
合计	391,524,050	32.35%	316,846,900	80.93%	26.18%	316,846,900	100.00%	74,677,150	100.00%

备注：如各加数直接相加之和与合计数存在尾数差异，系计算时四舍五入所致。

#### (1) 股东部分股份被冻结情况

截至 2023 年 12 月 31 日，皇庭产控和皇庭投资其所持有的部分公司股份存在被冻结的情形。现将相关情况说明如下：

股东名称	是否为控股股东 或大股东及其一 致行动人	冻结数量	占其所持股 份比例	占公司总股 本比例	冻结起始日	冻结到期日	冻结执行人名称	原因
皇庭投资 管理	是	2	0.00%	0.00%	2023-10-18	2026-10-17	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉 诉
皇庭投资 管理	是	66,000,000	90.76%	5.45%	2021-1-6	2026-12-27	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉 诉
皇庭投资 管理	是	6,720,000	9.24%	0.56%	2021-2-2	2026-9-14	广东省深圳市中级人民法院	或因涉 诉
皇庭产业 控股	是	11,395,455	5.96%	0.94%	2021-1-25	2024-1-24	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉 诉
皇庭产业 控股	是	70,797,086	37.04%	5.85%	2020-10-19	2023-10-18	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉 诉
皇庭产业 控股	是	88,009,914	46.05%	7.27%	2020-12-29	2023-12-28	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉 诉
皇庭产业 控股	是	14,604,545	7.64%	1.21%	2021-2-2	2024-2-1	广东省深圳市中级人民法院	或因涉 诉
百利亚太	是	8,000,000	11.04%	0.66%	2021-7-21	2024-7-20	广东省深圳市中级人民法院	或因涉 诉
百利亚太	是	8,000,000	11.04%	0.66%	2023-2-24	2026-2-23	广东省深圳市中级人民法院	或因涉 诉
郑康豪	是	1,371,626	100.00%	0.11%	2021-1-8	2026-12-24	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉 诉
合计	—	274,898,628	-	-	—	—	—	—

## 8、金融负债

瑞豪智芯（原“皇庭基金”）于 2022 年 5 月 28 日与周炳、意发产投基金签订了《履行回购权的协议》，协议约定，瑞豪智芯将成为意发产投基金股权的唯一指定回购方，在合伙企业存续期间内（合伙企业存续期间为 2018 年 11 月 26 日至 2025 年 11 月 25 日），意发产投基金转让其持有的全部股权给瑞豪智芯，瑞豪智芯购买意发产投基金所持德兴意发功率的股权构成一项不可避免的合同义务，应确认为一项金融

负债。

## 十八、 公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	17,127,730.44	16,661,134.06
1至2年	1,092,077.00	2,277,331.00
2至3年	1,485,161.80	2,130,077.60
3至4年	1,925,043.00	-
小 计	21,630,012.24	21,068,542.66
减：坏账准备	2,659,621.12	3,183,894.96
合 计	18,970,391.12	17,884,647.70

#### (2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	占比 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	4,045,491.80	18.70	2,558,687.04	63.25	1,486,804.76
按组合计提坏账准备的应收账款	17,584,520.44	81.30	100,934.08	0.57	17,483,586.36
其中：无风险组合	16,092,585.44	74.40	-	-	16,092,585.44
账龄分析法组合	1,491,935.00	6.90	100,934.08	6.77	1,391,000.92
合 计	21,630,012.24	100.00	2,659,621.12	12.30	18,970,391.12

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	占比 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	4,712,903.60	22.37	3,092,616.48	65.62	1,620,287.12
按组合计提坏账准备的应收账款	16,355,639.06	77.63	91,278.48	0.56	16,264,360.58
其中：无风险组合	14,900,687.54	70.72	-	-	14,900,687.54
账龄分析法组合	1,454,951.52	6.91	91,278.48	6.27	1,363,673.04
合 计	21,068,542.66	100.00	3,183,894.96	15.11	17,884,647.70

#### ①期末单项计提坏账准备的

按单项计提坏账准备类别数： 2

按单项计提坏账准备： 2,558,687.04

名称	期初余额	期末余额
----	------	------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
关联方资金往来	2,787,860.60	2,230,288.48	2,120,448.80	1,696,359.04	80.00	预计无法全额收回
应收租赁款	1,925,043.00	862,328.00	1,925,043.00	862,328.00	44.80	预计无法全额收回、扣除保证金后全额计提
合计	4,712,903.60	3,092,616.48	4,045,491.80	2,558,687.04	63.25	—

## ②期末按组合计提坏账准备的

按组合计提坏账准备类别数： 2 按组合计提坏账准备： 100,934.08 

组合中，按无风险组合计提坏账准备的

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	16,092,585.44	-	-
合计	16,092,585.44	-	-

确定该组合依据的说明：

组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	995,961.48	49,798.08	5.00
1至2年	465,200.52	46,520.05	10.00
2至3年	30,773.00	4,615.95	15.00
合计	1,491,935.00	100,934.08	6.77

## ③按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	91,278.48	-	3,092,616.48	3,183,894.96
2023年1月1日余额在本期	91,278.48	-	3,092,616.48	3,183,894.96
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	9,655.60	-	-	9,655.60
本期转回	-	-	533,929.44	533,929.44
本期转销	-	-	-	-

本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	100,934.08	-	2,558,687.04	2,659,621.12

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	3,183,894.96	9,655.60	533,929.44	-	-	2,659,621.12
合计	3,183,894.96	9,655.60	533,929.44	-	-	2,659,621.12

## (4) 本期无核销的应收账款

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	2,120,448.80	-	2,120,448.80	9.80	1,696,359.04
第二名	1,626,104.00	-	1,626,104.00	7.52	862,328.00
第三名	649,424.00	-	649,424.00	3.00	32,471.20
第四名	235,882.00	-	235,882.00	1.09	-
第五名	235,852.00	-	235,852.00	1.09	25,544.38
合计	4,867,710.80	-	4,867,710.80	22.50	2,616,702.62

## 2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	4,255,979,062.95	4,433,118,548.76
小计	4,255,979,062.95	4,433,118,548.76
减：坏账准备	412,171,293.39	417,351,705.27
合计	3,843,807,769.56	4,015,766,843.49

## 其他应收款

## ①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	3,734,269,784.95	3,914,869,864.80
1至2年	11,039,695.81	80,773,164.95
2至3年	79,732,078.03	68,345,284.08
3至4年	68,345,284.08	365,243,288.36
4至5年	358,705,273.51	-

账 龄	期末余额	期初余额
5 年以上	3,886,946.57	3,886,946.57
小 计	4,255,979,062.95	4,433,118,548.76
减：坏账准备	412,171,293.39	417,351,705.27
合 计	3,843,807,769.56	4,015,766,843.49

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及其他	3,966,912,527.23	4,127,536,998.19
保证金	5,619,594.00	15,596,594.00
股权转让款	283,446,941.72	289,984,956.57
小 计	4,255,979,062.95	4,433,118,548.76
减：坏账准备	412,171,293.39	417,351,705.27
合 计	3,843,807,769.56	4,015,766,843.49

③按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	占比(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	515,026,616.74	12.10	412,021,293.39	80.00	103,005,323.35
按组合计提坏账准备	3,740,952,446.21	87.90	150,000.00	15.00	3,740,802,446.21
其中：无风险组合	3,739,952,446.21	87.88	-	-	3,739,952,446.21
账龄分析法组合	1,000,000.00	0.02	150,000.00	15.00	850,000.00
合 计	4,255,979,062.95	100.00	412,171,293.39	9.68	3,843,807,769.56

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	占比(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	521,564,631.59	11.77	417,251,705.27	80.00	104,312,926.32
按组合计提坏账准备	3,911,553,917.17	88.23	100,000.00	-	3,911,453,917.17
其中：无风险组合	3,910,553,917.17	88.21	-	-	3,910,553,917.17
账龄分析法组合	1,000,000.00	0.02	100,000.00	10.00	900,000.00
合 计	4,433,118,548.76	100.00	417,351,705.27	9.41	4,015,766,843.49

A. 期末单项计提坏账准备的

按单项计提坏账准备类别数： 3

按单项计提坏账准备： 412,021,293.39

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
关联方往来款	221,579,675.02	177,263,740.01	221,579,675.02	177,263,740.01	80.00	因关联方偿债能力变化, 单项计提逾期信用损失
股权转让款	289,984,956.57	231,987,965.26	283,446,941.72	226,757,553.38	80.00	因关联方偿债能力变化, 单项计提逾期信用损失
投资款意向金	10,000,000.00	8,000,000.00	10,000,000.00	8,000,000.00	80.00	因关联方偿债能力变化, 单项计提逾期信用损失
合计	521,564,631.59	417,251,705.27	515,026,616.74	412,021,293.39	80.00	—

## B. 期末按组合计提坏账准备的

按组合计提坏账准备类别数: 2按组合计提坏账准备: 150,000.00

组合中, 按无风险组合计提坏账准备的

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	3,734,269,784.95	-	-
1至2年	39,695.81	-	-
2至3年	5,642,965.45	-	-
3至4年	-	-	-
4至5年	-	-	-
5年以上	-	-	-
合计	3,739,952,446.21	-	-

确定该组合依据的说明:

组合中, 按账龄分析法组合计提坏账准备的

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2至3年	1,000,000.00	150,000.00	15.00
合计	1,000,000.00	150,000.00	15.00

## C. 按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	100,000.00	-	417,251,705.27	417,351,705.27
2023年1月1日余额在本期	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-

——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	50,000.00	-	-	50,000.00
本期转回	-	-	5,230,411.88	5,230,411.88
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	150,000.00	-	412,021,293.39	412,171,293.39

## ④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	417,351,705.27	50,000.00	5,230,411.88	-	-	412,171,293.39
合计	417,351,705.27	50,000.00	5,230,411.88	-	-	412,171,293.39

## ⑤本期无核销的其他应收款

## ⑥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	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
第一名	往来及其他	1,340,328,491.93	31.49	-
第二名	往来及其他	1,141,880,513.78	26.83	-
第三名	往来及其他	556,077,001.57	13.07	-
第四名	往来及其他	279,559,995.15	6.57	223,647,996.12
第五名	往来及其他	221,141,478.42	5.20	176,913,182.74
合计	—	3,538,987,480.85	83.15	400,561,178.86

## 3、长期股权投资

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

## 对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
融资发展	915,061,152.22	-	-	-	-	-	915,061,152.22	-
瑞泽租赁	134,717,366.44	-	-	-	-	-	134,717,366.44	-
融发投资	35,296,718.10	-	-	-	-	-	35,296,718.10	-

皇庭不动产	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
合计	1,095,075,236.76	-	-	-	-	-	1,095,075,236.76	-

#### 4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	86,497,700.09	20,444,237.69	91,894,410.46	22,785,734.33
其他业务	3,049,439.33	158,375.00	-	-
合计	89,547,139.42	20,602,612.69	91,894,410.46	22,785,734.33

#### 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商业运营服务	86,497,700.09	20,444,237.69	91,894,410.46	22,785,734.33
合计	86,497,700.09	20,444,237.69	91,894,410.46	22,785,734.33

### 十九、 补充资料

#### 1、 本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-269,489,139.05	主要是报告期内出售投资性房地产所产生的损失
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,121,238.35	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	—
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	—
委托他人投资或管理资产的损益	-	—
对外委托贷款取得的损益	-	—
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	—
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,699,424.89	主要是报告期内收回关联方应收款项
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	-	—
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	-	—
非货币性资产交换损益	-	—
债务重组损益	-	—
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	—
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	—
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	—
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值	-	—

变动产生的损益		
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	-338,723,076.00	报告期内持有的投资性房地产公允价值变动
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	—
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	—
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	2,027,380.79	—
其他符合非经常性损益定义的损益项目	334,731.98	—
减：所得税影响额	-113,232,147.45	—
少数股东权益影响额（税后）	-7,709,875.02	—
合计	-482,087,416.57	—

## 2、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	-72.53	-0.98	-0.98
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-41.50	-0.56	-0.56