



深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2022 年年度报告

2023 年 04 月

2022 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。

公司法定代表人郑康豪、公司董事长邱善勤、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 1,174,528,720 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	11
第四节	公司治理	25
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	60
第八节	优先股相关情况	66
第九节	债券相关情况	67
第十节	财务报告	68

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》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

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) 82535565	(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》、香港《大公报》和巨潮资讯网 (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、皇庭国际集团持有公司股份，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、韩静

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

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	663,174,655.33	754,410,363.46	-12.09%	685,729,753.47
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,230,935,713.35	-1,157,331,799.94	-6.36%	-292,204,173.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-502,933,703.33	-244,090,245.34	-106.04%	-234,924,530.87

经营活动产生的现金流量净额（元）	385,287,928.13	408,371,500.94	-5.65%	475,412,423.32
基本每股收益（元/股）	-1.64	-1.01	-62.38%	-0.26
稀释每股收益（元/股）	-1.64	-1.01	-62.38%	-0.26
加权平均净资产收益率	-43.54%	-42.71%	-0.83%	-5.62%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	10,132,551,070.87	10,926,030,630.07	-7.26%	11,756,759,580.38
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,099,737,860.78	3,442,467,337.93	-39.00%	4,755,117,630.71

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	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	663,174,655.33	754,410,363.46	营业收入
营业收入扣除金额（元）	0.00	9,006,336.49	与主营业务无关
营业收入扣除后金额（元）	663,174,655.33	745,404,026.97	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	180,625,215.33	159,939,977.88	159,406,742.98	163,202,719.14
归属于上市公司股东的净利润	-117,515,909.23	-131,558,059.72	-152,685,884.92	-829,175,859.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-122,008,377.92	-135,511,466.50	-160,791,054.77	-84,622,804.14
经营活动产生的现金流量净额	65,358,870.68	131,973,290.65	77,082,960.49	110,872,806.31

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	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	40,035.61	1,382,173.78	325,650.21	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	3,653,815.59	752,911.30	5,235,796.33	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			20,229,846.51	
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	-793,769,749.37	-826,466,905.40	-125,936,961.83	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	100,487,844.04	-184,480,459.83	16,525,180.19	主要是本报告期根据法院判决冲减了未决诉讼计提的预计负债金额。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,122,740.86	288,860.77		
减: 所得税影响额	2,557,286.09	4,034,451.47	-27,020,943.22	
少数股东权益影响额(税后)	36,979,410.66	-99,316,316.25	680,096.89	
合计	-728,002,010.02	-913,241,554.60	-57,279,642.26	--

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，重点投资布局功率半导体业务，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

报告期内，公司将德兴市意发功率半导体有限公司纳入合并报表范围。意发功率主要从事功率半导体芯片的设计、制造及销售。

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。

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 YOLE 数据显示，2022 年全球功率半导体市场规模为 478 亿美元，预计 2027 年将增至 596 亿美元。中国是全球最大的功率半导体市场，2022 年市场规模为 191 亿美元，2027 年预计增至 238 亿美元。

（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。

2022 年，受多重因素影响，消费领域尤其是聚集型、接触型消费受到较大冲击，商务服务业整体表现出增速放缓、盈利下滑的现象。

根据中指研究院对全国重点城市主要商业街和典型购物中心商铺租赁样本的调查数据，2022 年下半年，我国主要商业街商铺租金水平整体继续下跌，且跌幅较 2022 年上半年有所扩大；重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体止跌转跌。

从企业层面看，2022 年度，越来越多的商管企业加强了轻资产运营模式拓展力度，经营策略以稳为主，以减轻资金压力，降低运营风险，通过运营管理和品牌输出，实现高效扩张。

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、商业不动产的资产管理业务立足于粤港澳大湾区，对于有发展潜力的商业不动产项目，通过运营提升和配套服务，在物业升值时，将逐步通过资产出售、转让经营权及资产证券化等方式获取资产管理收益。

3、商业不动产的配套服务业务主要以公司运营的商业不动产为场景，针对业主、品牌商户和消费者三类群体开展品牌孵化投资、互联网大数据、金融服务、智能化服务等多样化服务。

4、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，公司将德兴市意发功率半导体有限公司纳入合并报表范围，意发功率主要从事功率半导体芯片的设计、制造及销售拥有年产 24 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”自入驻深圳商业市场以来，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

报告期，公司实现营业收入 66,317.47 万元，较上年同期下降 12.09%，实现归属于上市公司股东的净利润-123,093.57 万元，较上年同期下降 6.36%；主要原因受宏观经济环境和房地产市场下行，公司持有的投资性房地产公允价值有较大幅度的下降，报告期内投资性房地产公允价值变动、信用减值损失、资产减值损失累计影响净利润 128,500.73 万元。截至报告期末，公司总资产为 1,013,255.11 万元，归属于上市公司股东的净资产为 209,973.79 万元。

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 37,537.30 万元，较上年同期减少 6,522.15 万元，下降 14.80%，占公司营业收入的 56.60%，综合毛利率 88.22%，同比下降 1.01 个百分点。收入下滑主要原因为受宏观经济环境影响，公司经营管理的购物中心客流量下滑，掉铺现象较普遍，品牌商户收窄扩店或延迟开业，导致商铺租赁下滑较多，租金收入相应减少。

2、物业管理服务业务

报告期内，公司主要为位于深圳、重庆、成都、东莞、惠州及钦州的写字楼、住宅、公寓提供物业管理服务，管理服务收费面积为 190.74 万平方米。报告期，物业管理服务业务实现营业收入 28,427.37 万元，较上年同期减少 2,031.98 万元，下降 6.67%，占公司营业收入的 42.87%，综合毛利率 41.46%，同比下降 3.61 个百分点。

3、半导体业务

报告期内，公司加速在半导体领域的布局，并成功将意发功率纳入合并报表范围，奠定了公司在半导体领域发展的坚实基础，公司转型升级取得初步成效。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 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	663,174,655.33	100%	754,410,363.46	100%	-12.09%
分行业					
物业管理服务	284,273,712.52	42.87%	304,593,494.64	40.38%	-6.67%
商业运营服务	375,372,954.94	56.60%	440,594,470.54	58.40%	-14.80%
融资租赁服务及其他	3,527,987.87	0.53%	9,222,398.28	1.22%	-61.75%
分产品					
物业管理服务	284,273,712.52	42.87%	304,593,494.64	40.38%	-6.67%
商业运营服务	375,372,954.94	56.60%	440,594,470.54	58.40%	-14.80%
融资租赁服务及其他	3,527,987.87	0.53%	9,222,398.28	1.22%	-61.75%
分地区					
华南区	572,342,101.49	86.30%	653,987,584.08	86.69%	-12.48%
华北区	149,512.29	0.03%	4,690,116.59	0.62%	-96.81%
西南区	90,683,041.55	13.67%	95,732,662.79	12.69%	-5.27%
分销售模式					
直接销售	663,174,655.33	100.00%	754,410,363.46	100.00%	-12.09%

(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						
物业管理服务	284,273,712.52	166,403,337.08	41.46%	-6.67%	-0.54%	-3.61%
商业运营服务	375,372,954.94	44,224,261.56	88.22%	-14.80%	-6.83%	-1.01%
分产品						
物业管理服务	284,273,712.52	166,403,337.08	41.46%	-6.67%	-0.54%	-3.61%
商业运营服务	375,372,954.94	44,224,261.56	88.22%	-14.80%	-6.83%	-1.01%
分地区						
华南区	572,342,101.49	183,507,982.51	67.94%	-12.48%	-5.43%	-2.39%
分销售模式						

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

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业管理服务	物业管理服务	166,403,337.08	78.64%	167,299,639.99	75.44%	-0.54%
商业运营服务	商业运营服务	44,224,261.56	20.90%	47,466,800.82	21.40%	-6.83%
融资租赁服务及其他	融资租赁服务及其他	978,447.34	0.46%	6,989,523.52	3.16%	-86.00%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见“2022 年度财务报表附注七、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

(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）	107,720,172.48
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.24%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	1.92%

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	49,508,873.47	7.47%
2	第二名	25,172,461.93	3.80%
3	第三名	12,756,493.57	1.92%
4	第四名	11,643,832.25	1.76%
5	第五名	8,638,511.26	1.30%
合计	--	107,720,172.48	16.24%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

第三名客户为本公司实际控制人郑康豪先生实际控制的深圳市皇庭酒店管理有限公司。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	86,675,989.35
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	62.82%
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	14.55%

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	31,268,262.64	22.66%
2	第二名	28,863,425.41	20.92%
3	第三名	12,783,180.31	9.26%
4	第四名	7,293,176.00	5.29%
5	第五名	6,467,944.99	4.69%
合计	--	86,675,989.35	62.82%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

第三名客户为本公司实际控制人郑康豪先生实际控制的深圳市皇庭商业管理有限公司。

第四名客户为本公司实际控制人郑康豪先生实际控制的深圳市皇庭房地产开发有限公司。

3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	13,075,524.31	16,378,398.80	-20.17%	主要是公司整合团队，人力成本减少。
管理费用	88,062,733.10	102,147,565.37	-13.79%	主要是本期诉讼费用较去年同期减少。

财务费用	580,183,640.04	760,754,887.22	-23.74%	主要是本期根据法院一审民事判决书的结果计提的逾期借款违约金减少。
营业外收入	103,201,839.93	20,360,743.37	406.87%	主要是本期根据法院判决冲减了未决诉讼计提的预计负债金额。
营业外支出	2,714,236.41	205,073,337.94	-98.68%	主要是去年因未决诉讼计提的预计负债金额较大。
公允价值变动收益	-793,769,749.37	-826,466,905.40	-3.96%	
信用减值损失	-477,062,561.54	-153,446,827.04	210.90%	主要是单项计提的应收款项信用减值损失增加所致。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	779,096,645.11	882,801,960.87	-11.75%
经营活动现金流出小计	393,808,716.98	474,430,459.93	-16.99%
经营活动产生的现金流量净额	385,287,928.13	408,371,500.94	-5.65%
投资活动现金流入小计	7,900,000.00	11,281,725.49	-29.98%
投资活动现金流出小计	49,557,773.45	36,431,655.30	36.03%
投资活动产生的现金流量净额	-41,657,773.45	-25,149,929.81	-65.64%
筹资活动现金流入小计		134,600,000.00	-100.00%
筹资活动现金流出小计	319,884,608.62	600,679,493.98	-46.75%
筹资活动产生的现金流量净额	-319,884,608.62	-466,079,493.98	-31.37%
现金及现金等价物净增加额	23,727,711.71	-82,864,891.63	128.63%

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

投资活动产生的现金流量净额，较去年同期下降 65.64%，主要原因是本期收购了意发功率，投资支出增加。
筹资活动产生的现金流量净额，较去年同期下降 31.37%，主要原因是本期偿还借款本金和利息的流出减少。

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、本期银行借款产生的利息支出计入筹资活动中。2、本期资产摊销、计提信用减值准备以及投资性房地产公允价值变动金额较大。

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	418,418.08	-0.03%		否
公允价值变动损益	-793,769,749.37	55.50%	主要是投资性房地产公允价值有所下降。	否
资产减值	-14,174,988.42	0.99%		否
营业外收入	103,201,839.93	-7.22%	主要是根据法院判决冲减了未决诉讼计提的预计负债金额。	否
营业外支出	2,714,236.41	-0.19%		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

	2022 年末		2022 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	157,962,907.97	1.56%	103,782,662.14	0.95%	0.61%	
应收账款	293,163,623.79	2.89%	245,546,738.41	2.25%	0.64%	
合同资产						
存货	108,063,146.97	1.07%	35,919,091.26	0.33%	0.74%	
投资性房地产	7,736,498,201.40	76.35%	8,530,267,950.77	78.07%	-1.72%	主要是本期投资性房地产公允价值有所下降。
长期股权投资	84,522,831.64	0.83%	84,692,334.00	0.78%	0.05%	
固定资产	112,593,203.07	1.11%	39,810,955.18	0.36%	0.75%	
在建工程	74,226,356.97	0.73%	57,574,097.08	0.53%	0.20%	
使用权资产	312,754,913.01	3.09%	330,022,747.51	3.02%	0.07%	
短期借款	414,651,184.99	4.09%	407,258,386.51	3.73%	0.36%	
合同负债	18,675,838.83	0.18%	20,227,587.40	0.19%	-0.01%	
长期借款			439,988,166.59	4.03%	-4.03%	主要是本期长期借款中一年内到期的重分类至一年内到期的非流动负债中。
租赁负债	321,817,181.61	3.18%	333,156,496.96	3.05%	0.13%	
其他应付款	1,809,555,337.47	17.86%	1,383,992,803.84	12.67%	5.19%	主要是本期银行借款应付利息余额增加所致。

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
2. 衍生金融资产								
3. 其他债权投资								
4. 其他权益工具投资	173,250,816.00		- 149,058,351.74					24,192,464.26
金融资产小计	203,250,816.00		- 149,058,351.74					54,192,464.26
投资性房地产	8,530,267,950.77	- 793,769,749.37						7,736,498,201.40
生产性生物资产								
其他								
上述合计	8,733,518,766.77	- 793,769,749.37	- 149,058,351.74					7,790,690,665.66
金融负债	0.00				255,737,704.92			255,737,704.92

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“2022年财务报表附注六、注释59所有权或使用权受到限制的资产”、“注释22短期借款”及“注释32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
71,500,000.00	0.00	0.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
意发功率	半导体制造及销售	收购	133,000,000.00	27.81%	自筹资金	德兴意发半导体产业投资基金（有限合伙），ZHOU BING，淮安意发微企业管理合伙企业（有限合伙）	长期	功率半导体	已过户	0.00	0.00	否	2022年12月22日	刊载于巨潮资讯网的《关于德兴市意发功率半导体有限公司完成工商变更暨纳入合并报表范围的公告》（公告编号：2022-94）
合计	--	--	133,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

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	6,733,380,271.72	1,511,899,749.76	276,739,423.73	-835,345,031.64	-610,929,756.08
深圳市皇庭商务服务有限公司	子公司	物业管理	1,000,000,000	186,560,797.85	60,141,424.92	139,772,145.78	14,820,482.66	11,230,269.62

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市瑞豪高技术有限公司	新设立	有助于扩展公司产业布局
深圳市赛纳美特科技有限公司	新设立	有助于扩展公司产业布局
德兴市意发功率半导体有限公司	收购	有助于扩展公司产业布局
张家港意发功率半导体有限公司	收购	有助于扩展公司产业布局
湛江市戴维斯商业管理有限公司	股权转让	
合肥市戴维斯商业管理有限公司	注销	

主要控股参股公司情况说明

融发投资：主要业务为运营管理皇庭广场，由于银行借款计提的财务费用增加，本期净利润-61,092.98 万元。

皇庭商务服务：主要为位于深圳、重庆、东莞、惠州及钦州的写字楼、住宅、公寓、商业物业提供物业管理服务，本期净利润 1,123.03 万元。

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“高新科技+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半导体、物联网与智慧城市（AIOT）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和在大消费市场的品牌孵化。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器件，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 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、物联网与智慧城市 AIOT 领域

在 AIOT 这个战略性新兴产业领域，公司将通过战略投资、深度合作搭建一个天地一体化物联网平台发展特色智慧城市业务，在特种设备管理、防灾减灾、遥感遥测等领域形成公司的核心竞争力；并通过开放特色业务运营积累的大量有价值数据，为数据开发与利用提供原始数据资源，从而汇聚众多的企业和个人开发者基于这个特色数据平台共同开发各种应用，打造智慧城市特色 APPStore。

3、商业管理领域

公司将基于消费升级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，同时依托公司在深圳皇庭广场、皇庭中心、皇岗商务中心超甲级写字楼厚实的成功运营经验，在全国范围内开展轻资产托管、不良资产盘活、商业管理咨询服务等业务，致力于成为领先的商业资产综合运营商。

（二）2023 年经营目标

2023 年，经营层将在董事会的带领下，根据公司“123”战略规划，整合内外资源，推进组织改革，坚持创新发展，将重点完成以下工作。

1、半导体领域

（1）意发功率实现 2023 年全年收入 2 亿元的经营目标。

（2）推动意发功率“年产 24 万片新能源车用高端芯片”项目的建设。

（3）持续加大研发投入，加快新工艺、新产品开发，扩大工艺覆盖面，丰富产品系列，持续推动产品的升级迭代和研发创新。2023 年，意发功率将依托自身的“江西省功率半导体器件工程研究中心”，研究、布局包括 IGBT 模组以及第三代功率半导体在内的新产品。

（4）以意发功率为基础，以产业协同为前提，加快围绕意发功率芯片生态链建设，加大公司在功率半导体产业中的投资布局，推动公司在功率半导体领域上水平上规模。

（5）做好意发功率的运营管理制度建设，提升公司规范化管理水平。

2、AIOT 领域

(1) 建立以“天地一体物联网平台”为中心的智慧城市、智慧商业的新方向。聚焦物联网与智慧城市，并赋能公司商业管理板块数字化转型。

(2) 按照“三步走”的规划，在起步期重点完成团队建设、技术方案的规划落地和试点项目的打造、以达到方案验证的目标。核心经营指标是完成 1500 万的年度营业收入，同时能够按计划完成回款，确保年度的利润和现金流为正。

3、商业管理领域

公司商业管理业务一要抢抓经济复苏向好的有利时机，充分利用公司多年商业管理的经验、品牌优势，加大招商、引流力度，拓展合作客户。二要围绕现有存量资产，谋划更贴市场更具特色更见成效的经营策略，抓好安全生产，不断提升服务质量，建立与客户间的良性新生态，充分挖掘效益，实现商业管理业务平稳发展，为公司转型升级提供有力支持。

4、化解债务危机

随着线下消费的复苏，以及国家发改委、中国证监会等相继出台相关支持政策，为公司化解债务问题提供了更多的途径。公司应抓住时机，解决皇庭广场债务违约问题。

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	调研的基本情
------	------	------	--------	------	---------	--------

					及提供的资料	况索引
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	公司董事会 办公室	电话沟通	个人投资者	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

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
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	2.55%	2022 年 04 月 18 日	2022 年 04 月 19 日	审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》
2021 年年度股东大会	年度股东大会	7.96%	2022 年 05 月 19 日	2022 年 05 月 20 日	审议通过：1、《关于审议二〇二一年度董事会工作报告的议案》，2、《关于审议二〇二一年度监事会工作报告的议案》，3、《关于审议二〇二一年度报告及其摘要的议案》，4、《关于审议二〇二一年度经审计财务报告的议案》，5、《关于审议二〇二一年度财务决算报告的议案》，6、《关于审议二〇二一年度利润分配预案的议案》7、《关于续聘公司财务及内控审计机构的议案》，8、《关于签署〈和解协议〉及〈抵债框架协议〉的议案》
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	2.55%	2022 年 06 月 06 日	2022 年 06 月 07 日	审议通过《关于增补董事的议案》
2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	6.73%	2022 年 09 月 13 日	2022 年 09 月 14 日	审议通过：1、《关于修订〈公司章程〉的议案》，2、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》，3、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》，4、《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》，5、《关于修订〈控股股东、实际控制人行为规范〉的议

													案》，6、《关于修订〈独立董事制度〉的议案》，7、《关于修订〈募集资金使用管理办法〉的议案》，8、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》，9、《关于修订〈对外担保管理制度〉的议案》，10、《关于修订〈对外投资管理制度〉的议案》，11、《关于修订〈对外提供财务资助管理制度〉的议案》，12、《关于修订〈董事、监事及高级管理人员自律守则〉的议案》，13、《关于修订〈内部控制制度〉的议案》，14、《关于修订〈会计师事务所选聘制度〉的议案》，15、《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》，16、《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》，17、《关于公司监事会换届选举非职工代表监事的议案》
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

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	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
邱善勤	董事长	现任	男	56	2022年09月13日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
史立功	董事	现任	男	57	2022年06月06日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
	总经理	现任	男	57	2022年09月13日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
	执行总裁	离任	男	57	2022年05月18日	2022年09月13日	0	0	0	0	0	无
刘海波	董事	现任	男	43	2018年06月22日	2025年09月13日	0	0	0	0	0	无
	执行总裁	现任	男	43	2021年04月	2025年09月	0	0	0	0	0	无

					月 22 日	月 13 日							
	总经理	离任	男	43	2021 年 04 月 22 日	2022 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
李亚莉	董事	现任	女	47	2018 年 06 月 22 日	2025 年 09 月 13 日	509,400	0	0	0	0	509,400	无
	财务总监	现任	女	47	2019 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
吴 凯	董事	现任	男	43	2022 年 09 月 13 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
	副总经理	现任	男	43	2022 年 2 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
	董事会 秘书	现任	男	43	2022 年 11 月 28 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
罗 良	董事	现任	女	43	2022 年 09 月 13 日	2025 年 09 月 13 日	271,800	0	0	0	0	271,800	无
	监事	离任	女	43	2018 年 06 月 21 日	2022 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
林 熹	独立董事	现任	男	50	2022 年 09 月 13 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
陈建华	独立董事	现任	男	60	2019 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	5,900	0	0	0	0	5,900	无
劳丽明	独立董事	现任	女	64	2022 年 09 月 13 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
刘玉英	监事会 主席	现任	女	48	2016 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无
李 岚	监事	现任	女	41	2019 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	203,700	0	0	0	0	203,700	无
吴卫红	监事	现任	女	55	2019 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	0	无

郑康豪	董事长	离任	男	47	2010年09月10日	2022年09月13日	1,371,626	0	0	0	1,371,626	无
陈小海	副董事长	离任	男	55	2021年04月22日	2022年09月13日	2,550,000	0	0	0	2,550,000	无
曹剑	董事	离任	男	42	2018年06月22日	2022年05月17日	850,000	0	0	0	850,000	无
张笑宇	董事	离任	男	62	2022年06月06日	2022年09月13日	0	0	0	0	0	无
孙俊英	独立董事	离任	女	62	2019年09月26日	2022年09月13日	0	0	0	0	0	无
王培	独立董事	离任	女	55	2016年09月26日	2022年09月13日	0	0	0	0	0	无
龙光明	监事会主席	离任	男	40	2016年09月26日	2022年09月13日	0	0	0	0	0	无
杨斌	副总经理、董事会秘书	离任	男	51	2022年02月21日	2022年11月28日	0	0	0	0	0	无
合计	--	--	--	--	--	--	5,762,426	0	0	0	5,762,426	--

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

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
郑康豪	董事长	任期满离任	2022年09月13日	换届
陈小海	副董事长	任期满离任	2022年09月13日	换届
曹剑	董事	离任	2022年05月17日	辞去董事职务
张笑宇	董事	任期满离任	2022年09月13日	换届
孙俊英	独立董事	任期满离任	2022年09月13日	换届
王培	独立董事	任期满离任	2022年09月13日	换届
龙光明	监事会主席	任期满离任	2022年09月13日	换届
罗良	监事	任期满离任	2022年09月13日	换届
杨斌	副总经理、董事会秘书	解聘	2022年11月28日	因工作变动原因辞去副总经理及董事会秘书职务

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

公司现任董事 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。现任公司董事、人力资源总监。

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

公司现任监事 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。现任公司监事、审计监察部常务副总经理。

(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	监事、副总裁	2013 年 09 月 12 日		是
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	宁波镓微半导体有限公司	董事长	2019 年 01 月 01 日		否
邱善勤	湖北九同方微电子技术有限公司	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	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
邱善勤	董事长	男	56	现任	76.54	否
史立功	董事、总经理	男	57	现任	123.26	否
刘海波	董事、执行总裁	男	43	现任	195.75	否
李亚莉	董事、财务总监	女	47	现任	111.24	否
吴凯	董事、副总经理、董事会秘书	男	43	现任	93.27	否
罗良	董事	女	43	现任	95.95	否
林熹	独立董事	男	50	现任	5.92	否
陈建华	独立董事	男	60	现任	11.55	否
劳丽明	独立董事	女	64	现任	5.92	否
刘玉英	监事会主席	女	48	现任	30.94	是
李岚	监事	女	41	现任	84.29	否
吴卫红	监事	女	55	现任	56.35	否
郑康豪	董事长	男	47	离任	74.42	是
陈小海	副董事长	男	55	离任	131.06	否
曹剑	董事	男	42	任免	35.72	否
张笑宇	董事	男	62	离任	0	否
孙俊英	独立董事	男	62	离任	5.63	否
王培	独立董事	男	55	离任	5.63	否
龙光明	监事会主席	男	40	离任	1.49	是
杨斌	副总经理、董事会秘书	男	51	离任	73.05	否
合计	--	--	--	--	1,217.98	--

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
第九届董事会二〇二二年第二次临时会议	2022年01月26日	2022年01月27日	审议通过《关于拟转让成都市皇庭商业管理有限公司100%股权暨签署〈股权转让协议书〉的议案》
第九届董事会二〇二二年第三次临时会议	2022年02月07日	2022年02月08日	审议通过《关于预挂牌转让深圳融发投资有限公司及重庆皇庭珠宝广场有限公司各不少于51%股权的议案》
第九届董事会二〇二二年第四次临时会议	2022年02月25日	2022年02月26日	审议通过：1、《关于聘任吴凯先生为公司副总经理的议案》；2、《关于聘任杨斌先生为公司副总经理及董事会秘书的议案》
第九届董事会二〇二二年第	2022年04月01日	2022年04月02日	审议通过《关于召开2022年第一次临时股

五次临时会议			东大会的议案》
第九届董事会二〇二二年第六次临时会议	2022 年 04 月 25 日	2022 年 04 月 26 日	审议通过：1、《关于授权管理层办理重大资产出售事宜的议案》；2、《关于签署〈和解协议〉及〈抵债框架协议〉的议案》
第九届董事会二〇二二年第七次会议	2022 年 04 月 26 日	2022 年 04 月 27 日	审议通过：1、《二〇二一年度董事会工作报告的议案》；2、《二〇二一年度总经理工作报告的议案》；3、《二〇二一年年度报告及摘要的议案》；4、《二〇二一年度经审计财务报告的议案》；5、《二〇二一年度财务决算报告的议案》；6、《二〇二一年度利润分配预案的议案》；7、《二〇二一年度内部控制评价报告的议案》；8、《二〇二一年度内部控制评价报告的议案》；9、《关于投资性房地产公允价值处理的议案》；10、《关于 2022 年度日常关联交易预计的议案》；11、《关于皇庭商务服务 2021 年度业绩承诺完成情况 & 实施业绩补偿的议案》；12、《关于重庆皇庭广场 2021 年度业绩承诺完成情况 & 实施业绩补偿的议案》；13、《关于对带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告的专项说明》；14、《关于召开 2021 年年度股东大会的议案》
第九届董事会二〇二二年第八次临时会议	2022 年 04 月 28 日	2022 年 04 月 29 日	审议通过《关于接受财务资助的议案》
第九届董事会二〇二二年第九次临时会议	2022 年 04 月 29 日	2022 年 04 月 30 日	审议通过《关于二〇二二年第一季度报告全文及正文的议案》
第九届董事会二〇二二年第十次临时会议	2022 年 05 月 18 日	2022 年 05 月 19 日	审议通过：1、《关于聘任公司执行总裁的议案》；2、《关于增补公司董事的议案》；3、《关于成立半导体专家委员会的议案》；4、《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的通知》
第九届董事会二〇二二年第十一次临时会议	2022 年 05 月 31 日	2022 年 06 月 02 日	审议通过：1、《关于拟与金拓资本签署〈战略合作框架协议〉的议案》；2、《关于拟与合创资本签署〈战略合作协议〉的议案》
第九届董事会二〇二二年第十二次临时会议	2022 年 06 月 17 日	2022 年 06 月 21 日	审议通过《〈关于拟签署〈股权转让协议〉〈一致行动协议〉及〈履行回购权的协议〉的议案》
第九届董事会二〇二二年第十三次临时会议	2022 年 08 月 09 日	2022 年 08 月 11 日	审议通过下列议案： 《关于整改计划及措施的议案》； 《关于修订〈公司章程〉的议案》； 《关于修订〈股东大会事规则〉的议案》； 《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》； 《关于修订〈控股股东、实际控制人行为规范〉的议案》； 《关于修订〈独立董事制度〉的议案》； 《关于修订〈董事会秘书工作制度〉的议案》； 《关于修订〈重大信息内部报告制度〉的议案》； 《关于修订〈信息披露管理制度〉的议案》； 《关于修订〈内幕信息知情人登记制度〉的议案》； 《关于修订〈投资者关系管理制度〉的议案》；

			<p>《关于修订〈募集资金使用管理办法〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈对外担保管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈对外投资管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈对外提供财务资助管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈总经理工作细则〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈子公司管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈董事、监事及高级管理人员自律守则〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈内部控制制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈公司董监高人员所持本公司股份及其变动专项管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈独立董事年报工作制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈年报重大差错追究制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈财务负责人管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈会计师事务所选聘制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈董事会专门委员会工作细则〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈外部信息使用人管理制度〉的议案》；</p> <p>《关于修订〈重大信息内部保密制度〉的议案》</p>
第九届董事会 2022 年第十四次会议	2022 年 08 月 24 日	2022 年 08 月 26 日	<p>审议通过：1、《关于〈2022 年半年度报告〉及〈2022 年半年度报告摘要〉的议案》；2、《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》；3、《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》；4、《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》</p>
第十届董事会 2022 年第一次临时会议	2022 年 09 月 13 日	2022 年 09 月 14 日	<p>审议通过：</p> <p>1、《关于选举第十届董事会董事长的议案》；</p> <p>2、《关于聘任第十届董事会名誉董事长的议案》；</p> <p>3、《关于选举董事会下属各专门委员会人员的议案》；</p> <p>4、《关于聘任史立功先生担任公司总经理的议案》；</p> <p>5、《关于聘任刘海波先生担任公司执行总裁的议案》；</p> <p>6、《关于聘任吴凯先生担任公司副总经理的议案》；</p> <p>7、《关于聘任李亚莉女士担任公司财务总监的议案》；</p> <p>8、《关于聘任杨斌先生担任公司副总经理及董事会秘书的议案》；</p> <p>9、《关于聘任张笑宇先生担任公司专家委员会总顾问的议案》</p>

第十届董事会 2022 年第二次临时会议	2022 年 10 月 28 日	2022 年 10 月 29 日	审议通过《2022 年第三季度报告全文及正文的议案》
第十届董事会 2022 年第三次临时会议	2022 年 11 月 28 日	2022 年 11 月 29 日	审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》
第十届董事会 2022 年第四次临时会议	2022 年 12 月 19 日	2022 年 12 月 20 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》；3、《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》

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	4	2	2	0	0	否	1
史立功	7	4	3	0	0	否	2
刘海波	17	10	7	0	0	否	4
李亚莉	17	9	8	0	0	否	4
吴凯	4	2	2	0	0	否	1
罗良	4	2	2	0	0	否	1
林熹	4	1	3	0	0	否	1
陈建华	17	3	14	0	0	否	4
劳丽明	4	1	3	0	0	否	1
郑康豪	13	7	6	0	0	否	3
陈小海	13	7	6	0	0	否	3
曹剑	7	7	0	0	0	否	1
张笑宇	3	1	2	0	0	否	1
孙俊英	13	0	13	0	0	否	3
王培	13	0	13	0	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）
第九届董事会发展与战略委员会	郑康豪、陈小海、曹剑、陈建华	2	2022年02月02日	审议《关于预挂牌转让深圳融发投资有限公司及重庆皇庭珠宝广场有限公司各不少于51%股权的议案》	无异议	无	无
第九届董事会发展与战略委员会	郑康豪、陈小海、陈建华	2	2022年06月02日	审议通过《关于拟签署〈股权转让协议〉〈一致行动协议〉及〈履行回购权的协议〉的议案》	无异议	无	无
第九届董事会审计委员会	孙俊英、刘海波、陈建华、王培	7	2022年01月14日	审议《关于2021年度财务报表审计计划的议案》	无异议	无	无
第九届董事会审计委员会	孙俊英、刘海波、陈建华、王培	7	2022年02月10日	审议《2021年度第四季度皇庭国际审计工作报告》、《2021年度皇庭国际审计工作报告》	无异议	无	无
第九届董事会审计委员会	孙俊英、刘海波、陈建华、王培	7	2022年03月31日	审议《经亚太（集团）会计师事务所出具初步审计意见的〈2021年度财务会计报告〉》	无异议	无	无
第九届董事会审计委员会	孙俊英、刘海波、陈建华、王培	7	2022年04月15日	审议《经亚太（集团）会计师事务所审计的〈2021年度财务会计报告〉》、《二〇二一年度内部控制评价报告的议案》、《续聘公司财务及内控审计机构的议案》、《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《关于对带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告的专项说明》	无异议	无	无
第九届董事会审计委员会	孙俊英、刘海波、陈建华、王培	7	2022年04月26日	审议《2022年第一季度财务报表》、《2022年度第一季度皇庭国际审计工作报告》、	无异议	无	无
第九届董事会审计委员会	孙俊英、刘海波、陈建华、王培	7	2022年08月12日	审议《2022年第二季度财务报表》、《2022年度第二季度皇庭国	无异议	无	无

				际审计工作报告》			
第十届董事会审计委员会	劳丽明、史丽功、刘海波、陈建华、林熹	7	2022 年 10 月 25 日	审议《2022 年第三季度财务报表》、《2022 年度第三季度皇庭国际审计工作报告》	无异议	无	无
第九届董事会提名委员会	陈建华、郑康豪、刘海波、孙俊英、王培	5	2022 年 02 月 22 日	审议《关于聘任吴凯先生为公司副总经理的议案》和《关于聘任杨斌先生为公司副总经理及董事会秘书的议案》	无异议	无	无
第九届董事会提名委员会	陈建华、郑康豪、刘海波、孙俊英、王培	5	2022 年 05 月 16 日	审议《关于聘任公司执行总裁的议案》和《关于聘任公司执行总裁的议案》	无异议	无	无
第九届董事会提名委员会	陈建华、郑康豪、刘海波、孙俊英、王培	5	2022 年 08 月 12 日	审议《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》和《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》	无异议	无	无
第十届董事会提名委员会	陈建华、邱善勤、刘海波、林熹、劳丽明	5	2022 年 09 月 13 日	审议通过《关于聘任史立功先生担任公司总经理的议案》、《关于聘任刘海波先生担任公司执行总裁的议案》、《关于聘任吴凯先生担任公司副总经理的议案》、《关于聘任李亚莉女士担任公司财务总监的议案》、《关于聘任杨斌先生担任公司副总经理及董事会秘书的议案》、《关于聘任张笑宇先生担任公司专家委员会总顾问的议案》	无异议	无	无
第十届董事会提名委员会	陈建华、邱善勤、刘海波、林熹、劳丽明	5	2022 年 11 月 28 日	审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》	无异议	无	无
第九届董事会薪酬与考核委员会	王培、陈小海、李亚莉、陈建华、孙俊英	2	2022 年 03 月 23 日	审议《关于公司 2021 年度高级管理人员薪酬的议案》	无异议	无	无
第九届董事会薪酬与考核委员会	王培、陈小海、李亚莉、陈建华、孙俊英	2	2022 年 04 月 07 日	审议《关于公司内部董事、高级管理人员 2021 年度年终奖金事项的议案》	无异议	无	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员工的数量（人）	33
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	751
报告期末在职员工的数量合计（人）	784
当期领取薪酬员工总人数（人）	784
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	0
技术人员	106
财务人员	60
行政人员	48
管理人员	61
招商人员	20
投资拓展人员	3
采购人员	2
市场运营人员	24
物业基层人员	460
合计	784
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	20
本科	96
大专	162
中专及其它	506
合计	784

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）	1,139,185
劳务外包支付的报酬总额（元）	15,671,830.17

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）	1,174,528,720
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 2022 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

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 2023 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。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

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》以及公司内部控制规范的规定及要求，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、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 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《2022 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>（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</p>	<p>以下缺陷属重大缺陷：严重违法法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件，导致中央级别监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；对公司战略目标的最终实现造成严重阻碍，战略层面的指标或要求几乎全部不能完成。以下缺陷属重要缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方级别监管机构的调查，并责令停业整顿等；对公司战略目标的最终实现造成严重阻碍，战略目标中的关键指标难以完成。上述重大缺陷、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</p>

	<p>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，且财务损失较长时间内不能恢复，或重大财务损失对公司的正常经营产生严重的负面影响；</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>方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金；对公司战略目标的最终实现造成阻碍，但是从中长期来看，这种阻碍的不良影响可以逐渐消除；或部分战略指标难以完成；公司存在的其他非财务报告内控缺陷。</p>
定量标准	<p>一般缺陷：资产总额潜在错报 < 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 < 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 < 资产总额 × 0.5%</p> <p>重要缺陷：资产总额的 × 0.5% ≤ 损失 < 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 2022 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	2023 年 04 月 29 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	带强调事项段的无保留意见
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

我们提醒内部控制审计报告使用者关注，皇庭国际于 2022 年 12 月 31 日将德兴市意发功率半导体有限公司纳入合并范围，因此我们不对德兴市意发功率半导体有限公司内部控制的有效性发表意见。本段内容不影响已对财务报告内部控制发表的审计意见。

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	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无		无	无
资产重组时所作承诺	无	无	无		无	
首次公开发行或再融资时所作承诺	无	无	无			
股权激励承诺	公司	其他承诺	<p>(一) 公司具有对本次激励计划的解释和执行权, 并按本次激励计划规定对激励对象进行绩效考核, 若激励对象未达到本次激励计划所确定的解除限售条件, 公司将按本次激励计划规定的原则, 向激励对象回购并注销其相应尚未解除限售的限制性股票。</p> <p>(二) 公司不为激励对象依本次激励计划获取有关限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助, 包括为其贷款提供担保。(三) 公司及时按照有关规定履行限制性股票激励计划申报、信息披露等义务</p>	2017年06月09日	60个月	正在履行中

			务。（四）公司根据本次激励计划及中国证监会、证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司的有关规定，积极配合满足解除限售条件的激励对象按规定解除限售。（五）履行法律、法规规定的其他相关权利义务。			
其他对公司中小股东所作承诺	无	无	无		无	无
其他承诺	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	业绩承诺及补偿安排	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 年度不低人民币于 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。	2018 年 12 月 25 日	108 个月	正在履行中 （重庆皇庭广场 2019 年度业绩补偿款 31,730,429.21 元已由皇庭集团支付完毕；2020 年度业绩承诺延期履行已经股东大会审议通过）
其他承诺	深圳市皇庭集团有限公司	其他承诺	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	2020 年 07 月 31 日		正在履行中

			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。			
其他承诺	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	业绩承诺及补偿安排	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事务所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。	2020 年 07 月 31 日	40 个月	正在履行中
其他承诺	陈建华	股份锁定	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	2019 年 10 月 18 日	担任独立董事期间	正在履行中

			<p>股，成交金额 29,146 元。</p> <p>本人进行下列承诺：</p> <p>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；</p> <p>2、在本人独立董事任期内不减持上述股票；</p> <p>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。</p>			
承诺是否按时履行	否					

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	832.92	受市场以及经营环境影响，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	2018 年 12 月 10 日	巨潮资讯网

					开业，新引入的品牌等大部分尚在培育期。		
深圳市皇庭商务服务有限公司	2020 年 01 月 01 日	2022 年 12 月 31 日	3,250	1,123.03	受市场以及经营环境影响，及关联方计提坏账。	2020 年 08 月 04 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

(1) 重庆皇庭广场业绩承诺情况

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。

(2) 深圳市皇庭商务服务有限公司业绩承诺情况

2020 年 8 月，公司收购深圳市皇庭商务服务有限公司 100%股权，皇庭投资及皇庭产控作出承诺：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。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

①经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，皇庭商务服务 2022 年度扣除非经常性收益后归属于母公司的净利润为 11,230,269.62 元，未完成承诺业绩，根据双方签订的协议，皇庭产控、皇庭投资应以现金支付方式补偿公司 21,269,730.38 元。

②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 2022 年度营业收入 8,329,227.48 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 55,670,772.52 元。

(3) 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 2022 年 12 月 31 日的财务状况和 2022 年度经营成果、现金流量。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

1、独立董事意见

我们审阅了亚太（集团）出具的审计报告，并对董事会编制的《关于非标准审计意见涉及事项的专项说明》进行了核查，发表独立意见如下：

（1）我们对亚太（集团）出具的保留意见审计报告无异议，同意董事会编制的《关于非标准审计意见涉及事项的专项说明》。

（2）我们将持续关注并监督公司董事会和管理层采取的相应措施，希望公司能够妥善解决相关事项，努力消除相关事项对公司的影响，切实维护公司和广大股东尤其是中小股东的合法权益。

2、监事会意见

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解决非标准审计意见涉及事项的各项相关工作，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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

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

详见“2022 年度财务报表附注七、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	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	孙志军、韩静
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	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）	0
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）	0
----------------------------	---

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 2022 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	法院拟将皇庭国际名下部分房产挂网拍卖。	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	275,000	是	已上诉	未判决	无	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:)

提供连带担保							2021-27)
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	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讼费部分，皇庭不动产承担连带清偿责任。	无锡中院已对重庆皇庭珠宝广场评估，并已在淘宝网挂网开拍公示，两次流拍后，法院按照二拍价格启动变卖程序，变卖失败后，法院于 2023 年 4 月 11 日对重庆皇庭广场启动以物抵债的司法流程，将相关房产过户至债权人（变更），且法院已冻结皇庭国际回购专用证券账户 5,369,102 股票。	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)
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	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	二审已开庭，待判决	未判决	无	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)

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
公司	其他	公司在合规治理、内幕信息知情人登记管理、关联交易管理和信息披露等方面存在不规范情形	中国证监会采取行政监管措施	采取责令改正措施	2022年08月03日	《关于收到深圳证监局监管意见函的公告》（公告编号：2022-61）

整改情况说明

适用 不适用

公司针对本次行政监管措施，已按照整改要求逐项梳理，制定切实可行整改方案，明确责任、落实整改措施，具体情况详见 2022 年 8 月 11 日刊载于巨潮资讯网的《关于深圳证监局对公司采取责令改正措施的整改报告》（公告编号：2022-66）。

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：	深圳市皇庭集团有限公司
身份证号码/组织机构代码：	9144030077****19XR
执行法院：	重庆市第一中级人民法院
省份：	重庆
执行依据文号：	(2020)渝 01 民初 819 号民事判决书
立案时间：	2022 年 04 月 02 日
案号：	(2022)渝 01 执 614 号
做出执行依据单位：	重庆市第一中级人民法院
生效法律文书确定的义务：	诉讼费 339762.01 元。
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：	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间：	2022 年 08 月 15 日
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：	广州市中级人民法院
省份：	广东
执行依据文号：	(2021)粤 01 民初 995 号
立案时间：	2022 年 04 月 13 日
案号：	(2022)粤 01 执 2014 号

做出执行依据单位:	广东省广州市中级人民法院
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:	违反财产报告制度
发布时间:	2022 年 06 月 15 日
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:	(2021)粤 03 民终 35045 号
立案时间:	2022 年 09 月 02 日
案号:	(2022)粤 0391 执 4075 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:	详见(2021)粤 0391 民初 2571 号、(2021)粤 03 民终 35045 号民事判决书。
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:	其他规避执行
发布时间:	2023 年 03 月 30 日
被执行人姓名/名称:	深圳市皇庭投资管理有限公司
身份证号码/组织机构代码:	9144030055****8665
执行法院:	重庆市第一中级人民法院
省份:	重庆
执行依据文号:	(2020)渝 01 民初 819 号民事判决书
立案时间:	2022 年 04 月 02 日
案号:	(2022)渝 01 执 614 号
做出执行依据单位:	重庆市第一中级人民法院
生效法律文书确定的义务:	诉讼费 339762.01 元。
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:	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间:	2022 年 08 月 15 日
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男性
执行法院:	重庆市第一中级人民法院
省份:	重庆

执行依据文号:	(2020)渝 01 民初 819 号民事判决书
立案时间:	2022 年 04 月 02 日
案号:	(2022)渝 01 执 614 号
做出执行依据单位:	重庆市第一中级人民法院
生效法律文书确定的义务:	诉讼费 339762.01 元。
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:	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间:	2022 年 08 月 15 日
被执行人姓名/名称:	郑康豪
性别:	男性
执行法院:	广州市中级人民法院
省份:	广东
执行依据文号:	(2021)粤 01 民初 995 号
立案时间:	2022 年 04 月 13 日
案号:	(2022)粤 01 执 2014 号
做出执行依据单位:	广东省广州市中级人民法院
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:	违反财产报告制度
发布时间:	2022 年 06 月 15 日

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

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、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毕	否	否
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			319,166.09	报告期末实际担保余额合计		284,666.46				

(A3+B3+C3)	(A4+B4+C4)
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	135.57%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	
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）	179,679.57
上述三项担保金额合计（D+E+F）	454,679.57
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

2022 年 2 月 7 日，公司召开第九届董事会二〇二二年第三次临时会议，审议通过了《关于预挂牌转让深圳融发投资有限公司及重庆皇庭珠宝广场有限公司各不少于 51% 股权的议案》，同意公司在深圳联合产权交易所（以下简称“联交所”）挂牌转让公司持有的深圳融发投资有限公司（以下简称“融发投资”）及重庆皇庭珠宝广场有限公司各不少于 51% 股权。具体内容详见公司于 2022 年 2 月 8 日披露在《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于预挂牌转让深圳融发投资有限公司及重庆皇庭珠宝广场有限公司各不少于 51% 股权的提示性公告》（公告编号：2022-09）。

2022 年 3 月 18 日，公司委托联交所分别对外发布了《深圳融发投资有限公司 100%股权转让意向征集公告》，公告期为 5 个工作日。参考价格为人民币 74.93 亿元（由融发投资及其股东负责清偿债务，解除产权受限措施后，完成股权过户交付），此次挂牌未征集到有效购买意愿。

2022 年 3 月 25 日，公司二次委托联交所，公告期仍为 5 个工作日。参考价格调整为人民币 56.20 亿元（由融发投资及其股东负责清偿债务，解除产权受限措施后，完成股权过户交付），此次挂牌仍未征集到有效购买意愿。

2022 年 3 月 25 日，公司委托联交所对外发布了《重庆皇庭珠宝广场有限公司 100%股权转让意向征集公告》，公告期为 5 个工作日，挂牌期满日为 3 月 31 日。参考价格为人民币 7.65 亿元（由深圳市皇庭不动产管理有限公司及其股东负责清偿债务，解除产权受限措施后，完成股权过户交付），但未征集到有效购买意愿。

2022 年 4 月 25 日，公司召开第九届董事会二〇二二年第六次临时会议，审议通过了《关于授权管理层办理重大资产出售事宜的议案》，鉴于目前多个有实力且购买意愿强烈的意向方正正在与公司接触洽谈并开展前期尽调工作，为了推进实质性进展，公司董事会授权管理层根据市场行情签署相关协议，并就重大资产出售事宜完善相关手续。

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。具体内容详见公司于 2022 年 11 月 23 日刊载于在巨潮资讯网的《关于签署合作框架协议暨重大资产出售的进展公告》（公告编号：2022-86）。

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协议，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 27 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）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

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以物抵债的公告》（公告编号：2023-68）。

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	28,593,644	2.43%	0	0	0	342,907	342,907	28,936,551	2.46%
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	0.00%
3、其他内资持股	27,564,925	2.35%	0	0	0	0	0	27,564,925	2.35%
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	0	0	27,564,925	2.35%
4、外资持股	1,028,719	0.09%	0	0	0	342,907	342,907	1,371,626	0.12%
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	1,028,719	0.09%	0	0	0	342,907	342,907	1,371,626	0.12%
二、无限售条件股份	1,145,935,076	97.57%	0	0	0	-342,907	-342,907	1,145,592,169	97.54%
1、人民币普通股	903,728,783	76.94%	0	0	0			903,728,783	76.94%
2、境内上市的外资股	242,206,293	20.62%	0	0	0	-342,907	-342,907	241,863,386	20.59%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%

外上市的外资股									
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	0	0	1,174,528,720	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

董事换届离任，其持有股份全部锁定。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

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
郑康豪	1,028,719	342,907	0	1,371,626.00	换届离任	2023年3月14日
合计	1,028,719	342,907	0	1,371,626.00	--	--

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

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	32,371	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	30,557	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	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	18.15%	213,172,440	-29007011	0	213,172,440	质押	203,170,622
						213,172,440	冻结	213,170,624
深圳市皇庭产业控股有限公司	境内非国有法人	17.21%	202,126,900	-32650000	0	202,126,900	质押	202,126,900
						202,126,900	冻结	202,126,900
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060	0	0	72,634,060	质押	63,000,000
						72,634,060	冻结	72,634,060
应昭翊	境内自然人	2.47%	28,995,311	0	0	28,995,311		0
霍孝谦	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	0	19,940,178		0
鍾志強	境外自然人	1.54%	18,090,050	0	0	18,090,050		0
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.35%	15,899,444	0	0	15,899,444		0
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.08%	12,655,252	0	0	12,655,252		0
刘翔	境内自然人	1.01%	11,818,032	0	0	11,818,032		0
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	其他	0.92%	10,787,100	0	0	10,787,100		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	公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭产业控股、皇庭国际集团及陈巧玲女士、陈焕忠先生（通过 BOCI SECURITIES LIMITED 持股）、高宁宇先生及郑小燕女士（通过 Ever bright Securities Investment Services (HK) Limited 持股）为一致行动人，截止 2022 年 12 月 31 日合计持有公司股份 533,236,474 股，占公司总股本的比例为 45.40%。							

	除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。		
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（如有）（参见注 10）	不适用		
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
深圳市皇庭投资管理有限公司	213,172,440	人民币普通股	213,172,440
深圳市皇庭产业控股有限公司	202,126,900	人民币普通股	202,126,900
百利亚太投资有限公司	72,634,060	境内上市外资股	72,634,060
应昭翊	28,995,311	人民币普通股	28,995,311
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
皇庭国际集团有限公司	12,655,252	境内上市外资股	12,655,252
刘翔	11,818,032	人民币普通股	11,818,032
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	10,787,100	人民币普通股	10,787,100
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭产业控股、皇庭国际集团及陈巧玲女士、陈焕忠先生（通过 BOCI SECURITIES LIMITED 持股）、高宁宇先生及郑小燕女士（通过 Ever bright Securities Investment Services (HK) Limited 持股）为一致行动人，截止 2022 年 12 月 31 日合计持有公司股份 533,236,474 股，占公司总股本的比例为 45.40%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	截止 2022 年 12 月 31 日，皇庭投资持有本公司股份 213,172,440 股，其中通过信用证券账户持有 1,816 股。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市皇庭投资管理有限公司	郑康雄	2010 年 05 月 19 日	914403005571698665	投资兴办实业；企业形象策划；企业管理咨询

				询、投资咨询、受托资产管理(以上均不含金融、证券、保险、基金、银行、人才中介及其他限制项目);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)
深圳市皇庭产业控股有限公司	郑康雄	2013 年 09 月 16 日	914403000798364759	产业投资;投资兴办实业;投资咨询(不含限制项目);投资顾问(不含限制项目)
百利亚太投资有限公司	郑康豪	2009 年 02 月 26 日	50595308	商业投资
皇庭国际集团有限公司	郑康豪	2007 年 05 月 07 日	37908138	商业投资
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：境外自然人

实际控制人类型：自然人

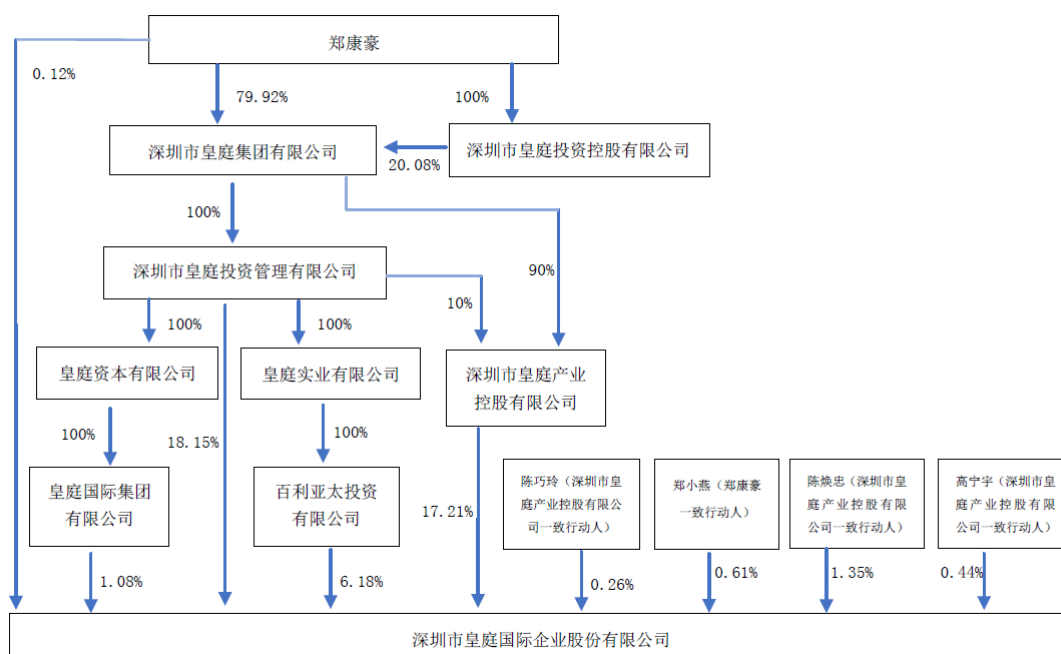
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑康豪	本人	中国	否
陈巧玲	一致行动(含协议、亲属、同一控制)	中国	否
陈焕忠	一致行动(含协议、亲属、同一控制)	中国	否
高宁宇	一致行动(含协议、亲属、同一控制)	中国	否
郑小燕	一致行动(含协议、亲属、同一控制)	中国	否
主要职业及职务	郑康豪先生：男，1976 年出生，曾就读于深圳大学工商管理专业，天津大学工商管理硕士学位。现任皇庭集团实际控制人、皇庭房地产开发董事长、同心基金董事长等职务，兼任深圳市工商联副主席、深圳国际商会副会长、深圳市同心俱乐部副主席、深圳市青年企业家联合会常务副会长、深圳市光彩事业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



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

名称	股东类别	股票质押融 资总额 (万 元)	具体用 途	偿还期限	还款资金 来源	是否存在偿 债或平仓风 险	是否影响公 司控制权稳 定
深圳市皇庭投资管理 有限公司	第一大股东	0	无	--	--	是	否
深圳市皇庭产业控 股有限公司	第一大股东一 致行动人	0	无	--	--	是	否
百利亚太投资 有限公司	第一大股东一 致行动人	0	无	--	--	是	否

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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	2023 年 04 月 27 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(2023)第 01610014 号
注册会计师姓名	孙志军、韩静

审计报告正文

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	157,962,907.97	103,782,662.14
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	31,009,987.02	
应收账款	293,163,623.79	245,546,738.41
应收款项融资	455,961.00	
预付款项	2,404,552.71	20,633,239.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	211,718,570.26	629,055,694.92
其中：应收利息		
应收股利	19,873,342.93	49,683,357.32
买入返售金融资产		
存货	108,063,146.97	35,919,091.26
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	235,241,210.30	245,588,552.88
其他流动资产	30,143,648.21	37,374,574.86

流动资产合计	1,070,163,608.23	1,317,900,553.96
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	84,522,831.64	84,692,334.00
其他权益工具投资	24,192,464.26	173,250,816.00
其他非流动金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产	7,736,498,201.40	8,530,267,950.77
固定资产	112,593,203.07	39,810,955.18
在建工程	74,226,356.97	57,574,097.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	312,754,913.01	330,022,747.51
无形资产	31,972,756.56	21,913,667.13
开发支出		
商誉	218,774,514.53	7,341,961.56
长期待摊费用	45,523,612.25	44,940,544.44
递延所得税资产	332,828,331.10	232,603,065.49
其他非流动资产	58,500,277.85	55,711,936.95
非流动资产合计	9,062,387,462.64	9,608,130,076.11
资产总计	10,132,551,070.87	10,926,030,630.07
流动负债：		
短期借款	414,651,184.99	407,258,386.51
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	28,092,828.23	
应付账款	134,756,498.63	103,910,187.03
预收款项	68,495,202.35	74,556,637.91
合同负债	18,675,838.83	20,227,587.40
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	18,893,803.29	14,600,819.99
应交税费	49,565,951.74	46,160,788.97
其他应付款	1,809,555,337.47	1,383,992,803.84
其中：应付利息	867,248,410.11	492,759,086.40
应付股利		710,500.00
应付手续费及佣金		

应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,610,646,449.26	3,184,308,753.27
其他流动负债	32,022,356.85	1,189,530.64
流动负债合计	6,185,355,451.64	5,236,205,495.56
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		439,988,166.59
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	321,817,181.61	333,156,496.96
长期应付款	269,752,379.38	13,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	162,469,838.74	230,982,494.02
递延收益	3,017,061.85	5,043,648.14
递延所得税负债	1,090,839,468.11	1,283,119,858.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,847,895,929.69	2,305,290,664.19
负债合计	8,033,251,381.33	7,541,496,159.75
所有者权益：		
股本	1,174,528,720.00	1,174,528,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,729,963,262.41	1,729,963,262.41
减：库存股	185,064,374.07	185,064,374.07
其他综合收益	-254,953,440.16	-143,159,676.36
专项储备		
盈余公积	144,221,372.70	144,221,372.70
一般风险准备		
未分配利润	-508,957,680.10	721,978,033.25
归属于母公司所有者权益合计	2,099,737,860.78	3,442,467,337.93
少数股东权益	-438,171.24	-57,932,867.61
所有者权益合计	2,099,299,689.54	3,384,534,470.32
负债和所有者权益总计	10,132,551,070.87	10,926,030,630.07

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	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	1,137,795.59	666,642.58
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款	17,884,647.70	44,372,834.95
应收款项融资		
预付款项		31,395.04
其他应收款	4,015,766,843.49	4,353,954,852.69
其中：应收利息		
应收股利		
存货		80,894.17
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	917,536.76	690,566.95
流动资产合计	4,035,706,823.54	4,399,797,186.38
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,095,075,236.76	1,095,075,236.76
其他权益工具投资	22,698,534.93	67,088,354.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,649,346.00	8,729,612.00
固定资产	3,199,843.43	3,576,934.20
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	300,412,859.51	321,813,900.60
无形资产	6,146.83	36,378.11
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,967,302.78	2,389,537.48
递延所得税资产	46,985,479.08	35,888,024.31
其他非流动资产		247,559.10
非流动资产合计	1,478,994,749.32	1,534,845,536.56
资产总计	5,514,701,572.86	5,934,642,722.94
流动负债：		
短期借款	382,616,871.61	407,258,386.51
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,376,833.73	9,363,414.97
预收款项	23,912,904.06	22,996,485.39
合同负债		
应付职工薪酬	1,843,490.55	1,459,020.10
应交税费	5,561,639.15	5,392,228.08

其他应付款	1,385,334,751.56	1,246,701,310.10
其中：应付利息	198,975,571.53	75,590,565.47
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	683,133,055.19	262,076,695.06
其他流动负债		
流动负债合计	2,487,779,545.85	1,955,247,540.21
非流动负债：		
长期借款		439,988,166.59
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	313,355,976.51	325,297,538.97
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,198,205.39	2,218,271.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	315,554,181.90	767,503,977.45
负债合计	2,803,333,727.75	2,722,751,517.66
所有者权益：		
股本	1,174,528,720.00	1,174,528,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,310,944,367.85	2,310,944,367.85
减：库存股	185,064,374.07	185,064,374.07
其他综合收益	-140,956,437.23	-107,664,072.93
专项储备		
盈余公积	115,132,564.61	115,132,564.61
未分配利润	-563,216,996.05	-95,986,000.18
所有者权益合计	2,711,367,845.11	3,211,891,205.28
负债和所有者权益总计	5,514,701,572.86	5,934,642,722.94

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	663,174,655.33	754,410,363.46
其中：营业收入	663,174,655.33	754,410,363.46
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	914,098,638.27	1,121,672,048.00
其中：营业成本	211,606,045.98	221,755,964.33

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	21,170,694.84	20,635,232.28
销售费用	13,075,524.31	16,378,398.80
管理费用	88,062,733.10	102,147,565.37
研发费用		
财务费用	580,183,640.04	760,754,887.22
其中：利息费用	578,980,933.80	758,368,917.58
利息收入	316,724.53	254,724.20
加：其他收益	4,802,986.89	1,034,000.30
投资收益（损失以“-”号填列）	418,418.08	1,206,012.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,801,925.10	-293,987.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-793,769,749.37	-826,466,905.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-477,062,561.54	-153,446,827.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-14,174,988.42	-4,788,612.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	47,602.06	122,080.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,530,662,275.24	-1,349,601,936.44
加：营业外收入	103,201,839.93	20,360,743.37
减：营业外支出	2,714,236.41	205,073,337.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,430,174,671.72	-1,534,314,531.01
减：所得税费用	-229,676,283.85	-276,357,454.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,200,498,387.87	-1,257,957,076.12
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,200,498,387.87	-1,257,957,076.12
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	-1,230,935,713.35	-1,157,331,799.94
2. 少数股东损益	30,437,325.48	-100,625,276.18
六、其他综合收益的税后净额	-111,793,763.80	-298,668,571.50
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-111,793,763.80	-298,668,571.50
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-111,793,763.80	-298,668,571.50
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	-111,793,763.80	-298,668,571.50
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	-1,312,292,151.67	-1,556,625,647.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,342,729,477.15	-1,456,000,371.44
归属于少数股东的综合收益总额	30,437,325.48	-100,625,276.18
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-1.64	-1.01
(二) 稀释每股收益	-1.64	-1.01

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	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	91,894,410.46	113,082,381.80
减：营业成本	22,785,734.33	29,640,371.64
税金及附加	936,811.93	614,211.96
销售费用	14,932.00	26,757.47
管理费用	36,358,887.52	30,977,844.67
研发费用		
财务费用	163,570,715.77	151,000,225.82
其中：利息费用	162,644,835.42	150,560,405.23

利息收入	1,023.24	9,820.45
加：其他收益	105,166.40	34,747.68
投资收益（损失以“-”号填列）		1,400,000.00
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）	-80,266.00	-3,694,560.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-334,199,126.46	-29,735,849.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-34,338.42	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-465,981,235.57	-131,172,691.67
加：营业外收入	377,552.00	1,394,718.29
减：营业外支出	1,647,378.80	429,989.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-467,251,062.37	-130,207,963.08
减：所得税费用	-20,066.50	-1,272,895.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-467,230,995.87	-128,935,068.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-467,230,995.87	-128,935,068.08
（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	-33,292,364.30	-102,016,890.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-33,292,364.30	-102,016,890.00
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	-33,292,364.30	-102,016,890.00
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	-500,523,360.17	-230,951,958.08
七、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.41	-0.11
（二）稀释每股收益	-0.41	-0.11

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	661,365,538.90	746,321,979.53
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	3,522,199.09	738,242.11
收到其他与经营活动有关的现金	114,208,907.12	135,741,739.23
经营活动现金流入小计	779,096,645.11	882,801,960.87
购买商品、接受劳务支付的现金	96,031,245.24	126,615,442.67
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	109,331,740.78	113,960,145.69
支付的各项税费	63,752,561.85	67,886,754.99
支付其他与经营活动有关的现金	124,693,169.11	165,968,116.58
经营活动现金流出小计	393,808,716.98	474,430,459.93
经营活动产生的现金流量净额	385,287,928.13	408,371,500.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,900,000.00	6,860,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,421,725.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,900,000.00	11,281,725.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,787,417.45
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	39,557,773.45	
支付其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	24,644,237.85
投资活动现金流出小计	49,557,773.45	36,431,655.30
投资活动产生的现金流量净额	-41,657,773.45	-25,149,929.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		130,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,600,000.00
筹资活动现金流入小计		134,600,000.00
偿还债务支付的现金	47,818,229.24	227,313,899.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	183,970,426.51	253,599,070.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,577,000.00	2,410,800.00
支付其他与筹资活动有关的现金	88,095,952.87	119,766,524.00
筹资活动现金流出小计	319,884,608.62	600,679,493.98
筹资活动产生的现金流量净额	-319,884,608.62	-466,079,493.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-17,834.35	-6,968.78
五、现金及现金等价物净增加额	23,727,711.71	-82,864,891.63
加：期初现金及现金等价物余额	22,834,910.87	105,699,802.50
六、期末现金及现金等价物余额	46,562,622.58	22,834,910.87

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	58,882,468.08	75,798,859.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	110,828,433.56	399,316,065.84
经营活动现金流入小计	169,710,901.64	475,114,924.98
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	10,616,216.88	15,911,618.81
支付的各项税费	6,334,968.28	7,144,946.77
支付其他与经营活动有关的现金	71,546,212.68	232,721,309.22
经营活动现金流出小计	88,497,397.84	255,777,874.80
经营活动产生的现金流量净额	81,213,503.80	219,337,050.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,000.00	1,400,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,098,725.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	200,000.00	5,498,725.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,416,087.10
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	1,416,087.10
投资活动产生的现金流量净额	-9,800,000.00	4,082,638.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		85,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		85,000,000.00
偿还债务支付的现金	15,300,000.00	182,313,899.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,179,159.39	84,849,841.73
支付其他与筹资活动有关的现金	28,972,029.48	43,148,971.36
筹资活动现金流出小计	71,451,188.87	310,312,713.05
筹资活动产生的现金流量净额	-71,451,188.87	-225,312,713.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,034.61	-5,243.76
五、现金及现金等价物净增加额	-25,650.46	-1,898,268.24
加：期初现金及现金等价物余额	205,303.38	2,103,571.62
六、期末现金及现金等价物余额	179,652.92	205,303.38

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度													少数 股东 权益	所有者 权益合 计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公 积	一 般 风 险 准 备	未分配 利润	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	-57,932,867.61	3,384,534,470.32
：会计政策变更															
期差错更正															
一控制下企业合并															
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	0.00	721,978,033.25		3,442,467,337.93	-57,932,867.61	3,384,534,470.32

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												- 2,866,500.00	- 2,866,500.00
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														- 2,866, 500. 00	- 2,866,5 00.00
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	1,174,528,720.00			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	

上期金额

单位：元

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,174,528,720.00				1,684,804,663.46	185,064,374.07	116,486,980.14	144,221,372.70		1,820,140,268.48		4,755,117,630.71	78,410,027.60	4,833,527,658.31	
：会计政策变更										59,169,564.71		59,169,564.71		59,169,564.71	

期差错更正													
一、控制下企业合并													
他													
二、本年期初余额	1,174,528,720.00			1,684,804,663.46	185,064,374.07	116,486,980.14	144,221,372.70	1,879,309,833.19	4,814,287,195.42	78,410,027.60	4,892,697,223.02		
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				45,158,598.95		-259,646,656.50		1,157,331,799.94	1,371,819,857.49	136,342,895.21	1,508,162,752.70		
（一）综合收益总额						-259,646,656.50		1,157,331,799.94	1,416,978,456.44	100,625,276.18	1,517,603,732.62		
（												-	-

二) 所有者投入和减少资本											35,717,619.03	35,717,619.03
1. 所有者投入的普通股											-35,717,619.03	-35,717,619.03
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4.												

其他													
(三) 利润分配													
1 · 提取盈余公积													
2 · 提取一般风险准备													
3 · 对所有者（或股东）的分配													
4 · 其他													
(四) 所有者权益内部结													

转														
1 · 资本公积转增资本（或股本）														
2 · 盈余公积转增资本（或股本）														
3 · 盈余公积弥补亏损														
4 · 设定受益计划变动额结转留存														

收益													
5 · 其他综合收益结转留存收益													
6 · 其他													
(五) 专项储备													
1 · 本期提取													
2 · 本期使用													
(六) 其他				45,158,598.95						45,158,598.95		45,158,598.95	
四、本期期末余额	1,174,528,720.00			1,729,963,262.41	185,064,374.07	-9,676.36	144,221,372.70	721,978,033.25		3,442,467,337.93	-57,932,867.61	3,384,534,470.32	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

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
：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	107,664,072.93	-	115,132,564.61	95,986,000.18		3,211,891,205.28
三、本期增减变动金额（							33,292,364.30	-		467,230,995.87		500,523,360.17

减少以“一”号填列)										
(一) 综合收益总额						33,292,364.30			467,230,995.87	500,523,360.17
(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	563,216,996.05	-	2,711,367,845.11

上期金额

单位：元

项目	2021 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	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先	永续	其他								

		股	债					备				
一、上年期末余额	1,174,528,720.00				2,310,944,367.85	185,064,374.07	-5,647,182.93		115,132,564.61	-26,220,496.81		3,383,673,598.65
：会计政策变更										59,169,564.71		59,169,564.71
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	1,174,528,720.00	0.00	0.00	0.00	2,310,944,367.85	185,064,374.07	-5,647,182.93	0.00	115,132,564.61	32,949,067.90	0.00	3,442,843,163.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-102,016,890.00			-128,935,068.08		-230,951,958.08
（							-			-		-

一) 综合收益总额						102,016,890.00			128,935,068.08		230,951,958.08
(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											

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	0.00	0.00	0.00	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

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2022 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

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

截至2022年12月31日止,本公司累计发行股本总数1,174,528,720.00股,注册资本为1,174,528,720.00元,注册地址:深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦28A01单元。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

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

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2023年4月27日批准报出。

二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共【53】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
POWERLANDHOLDINGSLIMITED(简称“PHL”)	全资子公司	三级	100	100
嘉兴皇庭几何投资合伙企业(有限合伙)(简称“皇庭几何”)	全资子公司	三级	100	100
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

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例(%)	表决权比例(%)
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
柳州市皇庭房地产开发有限公司（简称“柳州房建”）	全资子公司	三级	100	100
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
美集奥莱（厦门）商业有限公司（简称“厦门美集奥莱”）	控股子公司	三级	51	51
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
深圳市皇庭基金管理有限公司（简称“皇庭基金”）	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
深圳市皇金贷金融服务有限公司（简称“皇金贷”）	全资子公司	二级	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”）	全资子公司	三级	100	100
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服务有限公司（简称“物业服务”）	全资子公司	四级	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
深圳市青柠慧商科技有限公司（简称“青柠慧商”）	控股子公司	二级	90	90
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
深圳市瑞豪高科技有限公司（简称“瑞豪高”）	全资子公司	四级	100	100
深圳市赛纳美特科技有限公司（简称“赛纳美特”）	控股子公司	二级	60	60
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

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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加【4】户，减少【2】户，合并范围变更主体的具体信息详见附注七、合并范围的变更。

三、 财务报表的编制基础

1、 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

2、 持续经营

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

3、 记账基础和计价原则

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

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 具体会计政策和会计估计提示

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

（二） 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 营业周期

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。

(五) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

2. 同一控制下的企业合并

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

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

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

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。

②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。

③已办理了必要的财产权转移手续。

④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。

⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

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

4. 为合并发生的相关费用

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

(七) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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

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

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

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

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

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

（1） 增加子公司或业务

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

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

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

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

（2） 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

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

设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

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

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

2. 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

(九) 现金及现金等价物的确定标准

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

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

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

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

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配

利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

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

（十一）金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账

款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

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

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

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

2. 金融负债的分类、确认和计量

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

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

(2) 其他金融负债

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

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

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

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

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

形处理：

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

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

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

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

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

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

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

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

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

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财

务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

(3) 预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

(十二) 应收款项

本公司以预期信用损失为基础，对应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法一般方法计提减值准备并确认信用减值损失。

1. 单项计提预期信用损失的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 信用风险特征组合的确定依据

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

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险组合	合并范围内关联方	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预期确认预期信用损失
无风险组合	员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失，结合当前状况以及对未来经济状况的预期确认预期信用损失

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用风险

(2) 采用账龄分析法计提坏账准备的方法

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—2 年	10.00	10.00
2—3 年	15.00	15.00
3—4 年	30.00	30.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 其他计提方法说明

除应收账款、其他应收款以外的应收款项，如应收票据、预付款项、应收利息、应收股利等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十三) 存货

1. 存货的分类

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

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

2. 存货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。

(十四) 合同资产

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。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。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注（十一）6、金融工具减值。

(十五) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

(十六) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

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

- （2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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

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

(2) 权益法

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

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

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

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

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

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

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

（2） 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

（3） 权益法核算转公允价值计量

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

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

（4） 成本法转权益法

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

（5） 成本法转公允价值计量

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

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应

比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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

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

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

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

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

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

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

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

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

准则的规定进行会计处理。

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

（十七）投资性房地产

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

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

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

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

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

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

（十八）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

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

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

(4) 各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	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

(5) 固定资产的后续支出

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

(6) 固定资产处置

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

（十九） 在建工程

1. 在建工程初始计量

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

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

（二十） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（二十一） 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（二十二） 无形资产与开发支出

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

1. 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2. 无形资产的后续计量

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

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末没有使用寿命不确定的无形资产。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

(二十三) 长期待摊费用

1. 摊销方法

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

2. 摊销年限

办公楼装修按照 5 年摊销，其他根据受益期确定。

(二十四) 长期资产减值

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

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

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

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

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

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

(二十五) 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。

(二十六) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

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

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

3. 辞退福利

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

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、

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

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十七) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

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

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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

(二十八) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十九） 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

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

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

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 会计处理方法

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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

（三十） 优先股、永续债等其他金融工具

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

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

（1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

（2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

（4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

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

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

（三十一） 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

（1）物业出租收入

（2）物业管理服务收入

（3）提供劳务收入

（4）使用费收入

（5）销售商品收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约

义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

2. 收入确认的具体方法

(1) 物业出租收入

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

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

(2) 物业管理服务

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

(3) 提供劳务

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

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

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

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

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

(4) 使用费收入

按照有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 销售商品收入确认和计量原则

- 1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- 2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- 3) 收入的金额能够可靠地计量；
- 4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- 5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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。

(三十二) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注六、注释【48.其他收益】/【注释 54.营业外收入】。

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

2. 政府补助的确认

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

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

3. 会计处理方法

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

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

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

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相

关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

(三十三) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

（2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

（3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

(三十四) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

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

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

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

（1）短期租赁和低价值资产租赁

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

本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外确认使用权资产和租赁负债。

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注四、（二十一）和（二十七）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

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

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

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

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

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

(3) 对经营租赁的会计处理

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

(三十五) 重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、 税项

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%、20%、25%
房产税	从价计征：房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征：按租金收入 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
土地使用税	实际占用面积	15 元/平方米、6 元/平方米

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
深圳市皇庭国际企业股份有限公司	25%
深圳融发投资有限公司	25%
深圳市皇庭商业运营有限公司	25%
深圳市影响力营销管理有限公司	5%
皇庭国际投资有限公司	16.5%
瑞泽控股（香港）有限公司	16.5%
深圳市皇庭融发发展有限公司	5%
皇庭金融有限公司	16.5%
POWERLANDHOLDINGSLIMITED	16.5%
嘉兴皇庭几何投资合伙企业（有限合伙）	25%
深圳市皇庭青青世界文化旅游管理有限公司	5%
深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司	5%
深圳市皇庭不动产管理有限公司	25%
深圳市皇庭物业发展有限公司	25%
成都泰阳物业服务有限公司	15%
惠州市皇庭白马山旅游地产开发有限公司	25%
深圳市皇庭房产建设管理有限公司	5%
柳州市皇庭房地产开发有限公司	5%
成都市皇庭商业管理有限公司	25%
福建嘉美和丰商业管理有限公司	25%
深圳市青青旅游有限公司	5%
美集奥莱（厦门）商业有限公司	25%
深圳市皇庭云物业服务有限公司	5%
深圳市瑞豪高科半导体科技有限公司	25%
深圳市皇庭半导体科技有限公司	25%
深圳市深国商管理咨询有限公司	5%
深圳市皇庭资产管理有限公司	25%
深圳市皇庭基金管理有限公司	5%
深圳市皇庭国睿一号投资合伙企业（有限合伙）	5%
深圳市瑞豪高科供应链有限公司	5%
深圳市国鑫恒供应链管理有限公司	5%
深圳市皇金贷金融服务有限公司	25%
皇庭广场商业管理（深圳）有限公司	25%
深圳市戴维斯商业管理有限公司	25%
瑞泽国际融资租赁有限公司	25%
瑞泽众合（天津）商业保理有限公司	25%
瑞泽众合（天津）融资租赁有限公司	25%
瑞泽众合（北京）资产管理有限公司	25%

纳税主体名称	所得税税率
重庆皇庭珠宝广场有限公司	25%
郑州市君庭商业管理有限公司	5%
重庆市君庭物业管理发展有限公司	25%
成都泰阳佳诚停车场管理有限公司	15%
深圳市皇庭物业管理有限公司	25%
深圳市皇庭物业服务服务有限公司	25%
深圳市皇庭商务服务有限公司	25%
深圳市青柠慧商科技有限公司	25%
深圳市皇庭人和一号投资咨询有限公司	25%
深圳市诺盈商业运营管理有限公司	25%
深圳市皇庭人和三号投资咨询有限公司	25%
深圳中鑫一元投资有限公司	25%
深圳市瑞豪高技术有限公司	25%
深圳市赛纳美特科技有限公司	25%
德兴市意发功率半导体有限公司	15%
张家港意发功率半导体有限公司	15%

2、 税收优惠及批文

①本公司之子公司德兴市意发功率半导体有限公司 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。2022 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半导体有限公司 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。2022 年度企业所得税税率为 15%。

③根据财税〔2022〕13 号《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。部分子公司适用小型微利企业税收优惠。

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

（以下金额单位若未特别注明均为人民币元，未注明期初余额的均为期末余额。“期末”指 2022 年 12 月 31 日，“期初”指 2022 年 1 月 1 日；“本期”指 2022 年度，“上期”指 2021 年度）

注释1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	209,674.07	174,683.42
银行存款	58,887,778.78	57,121,175.76
其他货币资金	98,865,455.12	46,486,802.96
合计	157,962,907.97	103,782,662.14
其中：存放在境外的款项总额	61,455.49	56,387.26

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
久悬户货币资金	90,329.57	30,137.85
按揭担保保证金	4,470,102.25	4,457,131.52
监管户货币资金	23,717,909.23	73,293,743.19
冻结的存款	53,029,046.67	3,166,738.71
银行承兑汇票及信用证保证金	30,092,897.67	-
合计	111,400,285.39	80,947,751.27

期末受限货币资金情况详见“附注六、注释 59”

注释2、应收票据

1. 应收票据的分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	31,009,987.02	-
商业承兑汇票	-	-
合计	31,009,987.02	-

2. 期末公司无已质押的应收票据

3. 期末公司已背书或贴现且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	12,392,519.97	30,589,312.07
商业承兑汇票	-	-
合计	12,392,519.97	30,589,312.07

注：期末终止确认的应收票据的承兑人均是商业银行与知名企业，且均具有较高的信用，银行承兑汇票与商业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与期末已背书但尚未到期的商业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。

4. 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

注释3、 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	238,990,691.97	174,520,144.49
1—2 年	58,773,934.55	53,182,409.85
2—3 年	45,349,227.16	43,846,840.80
3—4 年	43,659,809.55	41,412,367.72
4—5 年	40,864,641.44	5,706,785.83
5 年以上	9,576,512.17	4,733,715.06
小计	437,214,816.84	323,402,263.75
减：坏账准备	144,051,193.05	77,855,525.34
合计	293,163,623.79	245,546,738.41

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	178,051,907.51	40.72	129,438,723.94	72.70	48,613,183.57
按组合计提预期信用损失的应收账款	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

续：

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

3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
关联方资金往来	142,634,212.28	114,107,369.82	80.00	预计无法全额收回
应收租赁款	35,417,695.23	15,331,354.12	43.29	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	72.70	

4. 按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 无风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	81,220,450.53	-	-
1-2 年	-	-	-
2-3 年	-	-	-
3-4 年	-	-	-
4-5 年	16,101,837.19	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	97,322,287.72	-	-

(2) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	121,563,775.83	6,078,188.79	5.00
1-2 年	21,424,881.10	2,142,488.11	10.00
2-3 年	11,190,032.87	1,678,504.93	15.00
3-4 年	3,676,628.90	1,102,988.67	30.00
4-5 年	750,008.60	375,004.30	50.00
5 年以上	3,235,294.31	3,235,294.31	100.00
合计	161,840,621.61	14,612,469.11	9.03

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况					期末余额
		计提	收回或转回	企业合并增加	核销	其他变动	
坏账准备	77,855,525.34	64,123,075.55	1,305,030.69	3,939,289.25	561,666.40	-	144,051,193.05
合计	77,855,525.34	64,123,075.55	1,305,030.69	3,939,289.25	561,666.40	-	144,051,193.05

其中：本期坏账准备转回系转至按单项计提预期信用损失的应收账款组合。

6. 本报告期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	561,666.40

其中重要的应收账款核销情况如下：

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

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
广东金东海房地产开发有限公司	服务费	550,000.00	预计无法收回	总经理办公会议	否
合计		550,000.00			

7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
第一名	55,353,657.70	12.66	44,282,926.16
第二名	54,250,711.06	12.41	43,400,568.85
第三名	16,101,837.19	3.68	-
第四名	14,211,609.73	3.25	-
第五名	11,827,445.49	2.71	9,461,956.39
合计	151,745,261.17	34.71	97,145,451.40

注释4、应收款项融资

1. 应收款项融资的分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	455,961.00	-
合计	455,961.00	-

2. 期末公司无已质押的应收款项融资

3. 期末公司无已背书且资产负债表日尚未到期的应收款项融资

注释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	1,469,786.66	61.13	20,286,772.75	98.32
1-2年	918,172.26	38.18	232,991.74	1.13
2-3年	1,593.79	0.07	15,000.00	0.07
3年以上	15,000.00	0.62	98,475.00	0.48
合计	2,404,552.71	100.00	20,633,239.49	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
第一名	344,000.00	14.31
第二名	257,317.96	10.70
第三名	151,917.74	6.32
第四名	149,400.00	6.21
第五名	140,000.00	5.82
合计	1,042,635.70	43.36

注释6、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	19,873,342.93	49,683,357.32
其他应收款	191,845,227.33	579,372,337.60
合计	211,718,570.26	629,055,694.92

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

（一）应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）	99,366,714.65	99,366,714.65
小计	99,366,714.65	99,366,714.65
减：坏账准备	79,493,371.72	49,683,357.33
合计	19,873,342.93	49,683,357.32

2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

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

3. 应收股利坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	-	-	49,683,357.33	49,683,357.33
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	29,810,014.39	29,810,014.39
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	79,493,371.72	79,493,371.72

（二）其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	52,282,307.85	158,193,628.31
1—2 年	141,216,579.52	135,817,851.07
2—3 年	135,440,422.28	374,860,443.19
3—4 年	365,840,244.51	15,529,092.19
4—5 年	12,086,380.84	4,525,327.69
5 年以上	14,712,453.34	45,480,108.49
小计	721,578,388.34	734,406,450.94
减：坏账准备	529,733,161.01	155,034,113.34
合计	191,845,227.33	579,372,337.60

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	659,587,915.99	91.41	524,827,704.17	79.57	134,760,211.82
按组合计提预期信用损失的其他应收款	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

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	655,487,698.88	89.25	151,617,647.47	23.13	503,870,051.41
按组合计提预期信用损失的其他应收款	78,918,752.06	10.75	3,416,465.87	4.33	75,502,286.19
其中：无风险组合	56,971,423.24	7.76	-	-	56,971,423.24
账龄分析法组合	21,947,328.82	2.99	3,416,465.87	15.57	18,530,862.95
合计	734,406,450.94	100.00	155,034,113.34	21.11	579,372,337.60

3. 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	402,802,885.86	374,384,079.73
员工备用金	140,000.00	69,109.36
保证金	11,483,986.11	24,570,446.76
押金	3,632,163.10	4,754,661.36

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收政府款及补贴款	8,514,395.70	27,723,197.16
股权转让款	295,004,957.57	302,904,956.57
合计	721,578,388.34	734,406,450.94

4. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

项目名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
关联方往来款	348,802,526.17	279,042,020.94	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	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	66.33	纠纷/诉讼, 预计不可收回
合计	659,587,915.99	524,827,704.17	79.57	

5. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 无风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,547,236.34	-	-
1-2 年	7,820,553.25	-	-
2-3 年	2,883,682.87	-	-
3-4 年	298,234.60	-	-
4-5 年	1,322,346.41	-	-
5 年以上	8,898,491.44	-	-
合计	23,770,544.91	-	-

(2) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	19,136,804.72	956,840.24	5.00
1-2 年	4,267,487.40	426,748.74	10.00
2-3 年	13,204,448.60	1,980,667.29	15.00
3-4 年	28,853.00	8,655.90	30.00
4-5 年	99,578.10	49,789.05	50.00
5 年以上	1,482,755.62	1,482,755.62	100.00
合计	38,219,927.44	4,905,456.84	12.83

6. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况					期末余额
		计提	收回或转回	企业合并增加	核销	其他变动	
坏账准备	155,034,113.34	385,300,455.82	11,213,296.11	610,103.85	2,000.00	3,784.11	529,733,161.01
合计	155,034,113.34	385,300,455.82	11,213,296.11	610,103.85	2,000.00	3,784.11	529,733,161.01

7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	3,416,465.87	-	151,617,647.47	155,034,113.34
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	2,295,348.94	-	383,005,106.88	385,300,455.82
本期企业合并增加	116,439.85	-	493,664.00	610,103.85
本期转回	926,581.93	-	10,286,714.18	11,213,296.11
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	2,000.00	2,000.00
其他变动	3,784.11	-	-	3,784.11
期末余额	4,905,456.84	-	524,827,704.17	529,733,161.01

8. 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,000.00

9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	股权转让款	286,098,010.00	1-4 年	39.65	228,878,408.00
第二名	往来款及其他	268,067,478.43	1-5 年	37.15	214,453,982.74
第三名	往来款及其他	125,969,991.49	2 年以上	17.46	100,775,993.19
第四名	投资款意向金	10,000,000.00	1 年以内	1.39	8,000,000.00
第五名	往来款及其他	10,000,000.00	5 年以上	1.39	5,000,000.00
合计		700,135,479.92		97.04	557,108,383.93

注释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	31,720,197.04	807,864.96	30,912,332.08	-	-	-
在产品	19,385,364.49	-	19,385,364.49	-	-	-
库存商品	18,025,834.98	1,697,773.74	16,328,061.24	425,691.26	-	425,691.26
发出商品	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	6,521,100.00	33,478,900.00	40,000,000.00	4,506,600.00	35,493,400.00
合计	117,089,885.67	9,026,738.70	108,063,146.97	40,425,691.26	4,506,600.00	35,919,091.26

注：开发成本系公司为后续开发增值所持有的 18 套商铺，据嘉瑞国际资产评估有限公司出具的 18 套商铺市场价值分析意见书所分析的总值为 33,478,900.00 元，故本期计提存货跌价准备 2,014,500.00 元。

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	企业合并增加	转回	转销	其他	
原材料	-	-	807,864.96	-	-	-	807,864.96
库存商品	-	-	1,697,773.74	-	-	-	1,697,773.74
开发成本	4,506,600.00	2,014,500.00	-	-	-	-	6,521,100.00
合计	4,506,600.00	2,014,500.00	2,505,638.70	-	-	-	9,026,738.70

注释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	235,241,210.30	245,588,552.88
合计	235,241,210.30	245,588,552.88

注释9、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	27,355,637.77	33,970,280.71
待认证进项税	100,995.62	57,403.94
预交税金	2,687,014.82	3,346,890.21
合计	30,143,648.21	37,374,574.86

注释10、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
清研厚德（北京）科技有限公司	741,397.63	-	-	-37,034.91	-
深圳市奥林传媒有限公司	24,511,050.58	-	-	-102,336.37	-
华茂翔龙（深圳）实业有限公司	-	-	-	-	-
深圳市远鹏都市投资发展有限公司	59,439,885.79	-	-	-30,131.08	-
湛江市戴维斯商业管理有限公司	-	3,153,705.21	-	-9,880,064.52	-
合计	84,692,334.00	3,153,705.21	-	-10,049,566.88	-

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	-	-	-	-	704,362.72	-
深圳市奥林传媒有限公司	-	-	-	-	24,408,714.21	-
华茂翔龙（深圳）实业有限公司	-	-	-	-	-	5,520,530.60
深圳市远鹏都市投资发展有限公司	-	-	-	-	59,409,754.71	-
湛江市戴维斯商业管理有限公司	-	-	-	6,726,359.31	-	-
合计	-	-	-	6,726,359.31	84,522,831.64	5,520,530.60

注释11、 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
股权投资	24,192,464.26	173,250,816.00
其中：同心基金	1,493,929.33	67,088,354.00
同心再贷	22,698,534.93	106,162,462.00
合计	24,192,464.26	173,250,816.00

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

注释12、 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

项目	期末余额	期初余额
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

其他非流动金融资产说明：

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

注释13、 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 期初余额	8,530,267,950.77	8,530,267,950.77
二. 本期变动	-793,769,749.37	-793,769,749.37
1. 外购增加	-	-
2. 存货\固定资产\在建工程转入	-	-
3. 非同一控制下企业合并	-	-
4. 其他原因增加	-	-
5. 处置减少	-	-
6. 处置子公司	-	-
7. 划分为持有待售的资产	-	-
8. 其他原因减少	-	-
9. 公允价值变动	-793,769,749.37	-793,769,749.37
三. 期末余额	7,736,498,201.40	7,736,498,201.40

2. 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末入账公允价值	期末评估公允价值	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	4,083,570.00	4,456,380.00	-8.37
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 22 号 5 楼	104.48	-	4,565,776.00	4,565,776.00	4,273,232.00	6.85
皇庭国商购物广场(注 3)	福田区中心区	80,608.64	276,723,161.59	6,229,926,400.00	6,229,926,400.00	6,917,810,200.00	-9.94
重庆公寓(注 4)	重庆市九龙坡区彩云大道 10 号	9,048.93	255,115.31	93,710,900.00	93,710,900.00	103,793,318.40	-9.71
重庆皇庭珠宝城(注 5)	九龙坡区彩云大道 10 号	78,003.25	5,469,145.81	656,956,355.40	656,956,355.40	711,015,136.20	-7.60
成都皇庭国际中心(注 6)	成都高新区吉瑞三路 99 号	52,970.48	52,078,563.02	747,255,200.00	747,255,200.00	788,919,684.17	-5.28
合计		220,822.48	334,525,985.73	7,736,498,201.40	7,736,498,201.40	8,530,267,950.77	

注 1、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（2023）第 0024 号），对深圳市罗湖区松园南九巷 6 栋 804 号作出评估，其评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止，该投资性房地产的公允价值为 4,083,570.00 元，其变动幅度大于 5%，结合本公司的会计政策，

2022 年该项投资性房地产期末公允价值调减 372,810.00 元。

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（2023）第 0024 号），对广州市越秀区解放北路大北新街 22 号 5 楼作出评估，其评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止，该投资性房地产的公允价值为 4,565,776.00 元，其变动幅度大于 5%，结合本公司的会计政策，2022 年该项投资性房地产期末公允价值调增 292,544.00 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（2023）第 0039 号），对皇庭国商购物广场作出评估，其评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止，该投资性房地产的公允价值为 6,229,926,400.00 元，其变动幅度大于 5%，结合本公司的会计政策，2022 年该项投资性房地产期末公允价值调减 687,883,800.00 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（2023）第 0026 号），对重庆公寓作出评估，其评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止，该投资性房地产的公允价值为 93,710,900.00 元，其变动幅度大于 5%，结合本公司的会计政策，2022 年该项投资性房地产期末公允价值调减 10,082,418.40 元。

注 5、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（2023）第 0029 号），对重庆皇庭珠宝城作出评估，其评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止，该投资性房地产的公允价值为 656,956,355.40 元，其变动幅度大于 5%，结合本公司的会计政策，2022 年该项投资性房地产期末公允价值调减 54,058,780.80 元。

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（2023）第 0023 号），对成都皇庭国际中心作出评估，其评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止，该投资性房地产的公允价值为 747,255,200.00 元，其变动幅度大于 5%，结合本公司的会计政策，2022 年该项投资性房地产期末公允价值调减 41,664,484.17 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	4,565,776.00	尚在办理中，房产为公司实际拥有
合计	4,565,776.00	

注释14、 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	112,593,203.07	39,810,955.18
固定资产清理	-	-
合计	112,593,203.07	39,810,955.18

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（一）固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
----	--------	------	------	---------	----

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	-	5,022,267.51	11,844,303.88	108,859,862.06
2. 本期增加金额	-	107,651,448.50	2,457,696.56	4,389,756.14	114,498,901.20
购置	-	-	10,570.00	206,393.27	216,963.27
企业合并增加	-	107,651,448.50	2,447,126.56	4,183,362.87	114,281,937.93
3. 本期减少金额	-	-	409,668.00	615,280.96	1,024,948.96
处置或报废	-	-	409,668.00	615,280.96	1,024,948.96
4. 期末余额	91,993,290.67	107,651,448.50	7,070,296.07	15,618,779.06	222,333,814.30
二. 累计折旧					
1. 期初余额	53,116,298.85	-	4,199,824.90	9,906,211.00	67,222,334.75
2. 本期增加金额	2,661,240.72	34,777,133.88	1,369,107.79	2,711,006.95	41,518,489.34
本期计提	2,661,240.72	-	250,757.03	657,615.45	3,569,613.20
企业合并增加	-	34,777,133.88	1,118,350.76	2,053,391.50	37,948,876.14
3. 本期减少金额	-	-	296,884.36	445,888.50	742,772.86
处置或报废	-	-	296,884.36	445,888.50	742,772.86
4. 期末余额	55,777,539.57	34,777,133.88	5,272,048.33	12,171,329.45	107,998,051.23
三. 减值准备					
1. 期初余额	1,742,560.00	-	-	84,012.13	1,826,572.13
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	84,012.13	84,012.13
处置或报废	-	-	-	84,012.13	84,012.13
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	34,473,191.10	72,874,314.62	1,798,247.74	3,447,449.61	112,593,203.07
2. 期初账面价值	37,134,431.82	-	822,442.61	1,854,080.75	39,810,955.18

2. 本期末无暂时闲置的固定资产

3. 本期不存在通过融资租赁租入的固定资产情况

4. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	364,100.92	尚在办理中, 房产为公司实际使用

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
合计	364,100.92	

注释15、 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	74,226,356.97	57,574,097.08
合计	74,226,356.97	57,574,097.08

注：上表中的在建工程是指扣除工程物资后的在建工程

(一) 在建工程**1. 在建工程情况**

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
皇庭广场商铺改造	166,800.42	-	166,800.42	198,000.00	198,000.00	-
白马山项目	57,355,997.08	6,830,388.42	50,525,608.66	57,355,997.08	-	57,355,997.08
圣果院项目	58,625,771.93	58,625,771.93	-	58,625,771.93	58,625,771.93	-
机器设备安装工程	23,533,947.89	-	23,533,947.89	-	-	-
其他	-	-	-	218,100.00	-	218,100.00
合计	139,682,517.32	65,456,160.35	74,226,356.97	116,397,869.01	58,823,771.93	57,574,097.08

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	企业合并增加	本期其他减少	期末余额
皇庭广场商铺改造	198,000.00	174,800.42	-	206,000.00	166,800.42
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	-	23,533,947.89
合计	57,553,997.08	174,800.42	23,533,947.89	206,000.00	81,056,745.39

注释16、 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	356,852,739.63	356,852,739.63
2. 本期增加金额	15,743,687.12	15,743,687.12
租赁	13,067,071.91	13,067,071.91
企业合并增加	2,676,615.21	2,676,615.21
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	372,596,426.75	372,596,426.75
二. 累计折旧		
1. 期初余额	26,829,992.12	26,829,992.12
2. 本期增加金额	33,011,521.62	33,011,521.62
本期计提	31,077,285.37	31,077,285.37

项目	房屋及建筑物	合计
企业合并增加	1,934,236.25	1,934,236.25
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	59,841,513.74	59,841,513.74
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	312,754,913.01	312,754,913.01
2. 期初账面价值	330,022,747.51	330,022,747.51

注释17、 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	7,659,339.01	-	30,824,100.91
2. 本期增加金额	-	2,825,531.57	8,420,200.00	11,245,731.57
购置	-	212,000.00	-	212,000.00
企业合并增加	-	2,613,531.57	8,420,200.00	11,033,731.57
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
4. 期末余额	23,164,761.90	10,484,870.58	8,420,200.00	42,069,832.48
二. 累计摊销				
1. 期初余额	2,102,990.83	6,807,442.95	-	8,910,433.78
2. 本期增加金额	382,362.00	804,280.14	-	1,186,642.14
本期计提	382,362.00	518,443.40	-	900,805.40
企业合并增加	-	285,836.74	-	285,836.74
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
4. 期末余额	2,485,352.83	7,611,723.09	-	10,097,075.92
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	20,679,409.07	2,873,147.49	8,420,200.00	31,972,756.56
2. 期初账面价值	21,061,771.07	851,896.06	-	21,913,667.13

注释18、 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	计提减值	处置	其他	
瑞泽租赁	31,531,701.31	-	-	-	-	31,531,701.31
厦门圣果院	3,768,935.05	-	-	-	-	3,768,935.05
成都泰阳物业	7,341,961.56	-	-	-	-	7,341,961.56
意发功率	-	211,432,552.97	-	-	-	211,432,552.97
合计	42,642,597.92	211,432,552.97	-	-	-	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
厦门圣果院	3,768,935.05	-	-	-	-	3,768,935.05
成都泰阳物业	-	-	-	-	-	-
意发功率	-	-	-	-	-	-
合计	35,300,636.36	-	-	-	-	35,300,636.36

注释19、 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	企业合并增加	本期摊销额	期末余额
装修改造	42,299,962.60	3,002,878.35	15,756,202.39	18,600,496.76	42,458,546.58
停车场改造	86,472.23	-	-	-	86,472.23
融资租赁业务手续费	1,781,989.15	-	-	699,999.96	1,081,989.19
其他	772,120.46	1,675,736.86	-	551,253.07	1,896,604.25
合计	44,940,544.44	4,678,615.21	15,756,202.39	19,851,749.79	45,523,612.25

注释20、 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

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	217,319,360.70	53,043,586.53	127,534,376.44	31,521,252.78
可抵扣亏损	518,860,578.07	123,998,381.28	330,240,149.38	82,560,037.36
计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	623,145,453.14	155,786,363.29	474,087,101.40	118,521,775.35
合计	1,359,325,391.91	332,828,331.10	931,861,627.22	232,603,065.49

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与税法差异	4,363,956,972.44	1,090,839,468.11	5,132,479,433.91	1,283,119,858.48
合计	4,363,956,972.44	1,090,839,468.11	5,132,479,433.91	1,283,119,858.48

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产及信用减值准备	562,863,987.36	192,736,186.25
可抵扣亏损	984,575,031.27	811,325,692.23
合计	1,547,439,018.63	1,004,061,878.48

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2022 年	-	25,613,727.03	
2023 年	149,500,188.71	152,250,135.32	
2024 年	79,360,894.64	81,332,943.30	
2025 年	147,157,737.09	159,622,725.69	
2026 年	361,789,123.06	392,506,160.89	
2027 年	246,767,087.77	-	
合计	984,575,031.27	811,325,692.23	

注释21、 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	5,330,100.00	39,314,137.85	44,644,237.85	-	44,644,237.85
预付工程款	10,820,140.00	-	10,820,140.00	11,067,699.10	-	11,067,699.10
预付投资款	7,050,000.00	-	7,050,000.00	-	-	-
预付设备款	1,316,000.00	-	1,316,000.00	-	-	-
合计	63,830,377.85	5,330,100.00	58,500,277.85	55,711,936.95	-	55,711,936.95

注释22、 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	101,000,000.00
质押、保证借款(注 2)	180,231,635.50	203,249,864.74
保证、质押、抵押借款(注 3)	102,443,624.20	102,443,624.20
信用借款(注 4)	7,000,000.00	-
未到期应付利息	975,925.29	564,897.57
合计	414,651,184.99	407,258,386.51

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 万元, 于 2021 年 8

月 11 日展期 1 年，由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、郑康豪提供连带责任担保，截至 2022 年 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) 2022 年 2 月 28 日，本公司向中信银行苏州分行借款人民币 1,000.00 万元，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 2022 年 12 月 31 日，未到期应付利息 1.27 万元，借款余额为 1,000.00 万元。

(3) 2022 年 3 月 3 日，本公司向中国银行张家港分行借款人民币 300.00 万元，该笔借款由周炳提供连带责任担保，截至 2022 年 12 月 31 日，未到期应付利息 0.36 万元，借款余额为 300.00 万元。

(4) 2022 年 7 月 29 日，本公司向兴业银行苏州分行借款人民币 700.00 万元，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 2022 年 12 月 31 日，未到期应付利息 0.81 万元，借款余额为 700.00 万元。

(5) 2022 年 9 月 7 日至 8 日，本公司向江苏银行张家港支行分别借款人民币 300.00 万元和人民币 200.00 万元，上述两笔借款均由周炳提供连带责任担保，截至 2022 年 12 月 31 日，未到期应付利息 0.13 万元，借款余额为 500.00 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 2022 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 2022 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。

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 2022 年 1 月 25 日展期 1 年，上述借款由皇庭集团、皇庭不动产、郑康豪提供保证担保、皇庭不动产提供应收账款质押，以本公司之子公司皇庭不动产持有的重庆皇庭公寓 148 套公寓提供抵押担保。截至 2022 年 12 月 31 日，未到期应付利息 94.16 万元，借款余额为 8,500.00 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 5 套房产，郑康豪持有的 3 套房产，融发投资持有的 1 套房产提供抵押担保，本公司以持有的同心基金 3%的股权提供质押担保。截至 2022 年 12 月 31 日，已偿还本金 655.64 万，逾期未偿还借款余额为 1,744.36 万元。

注 4：(1) 2022 年 12 月 2 日，本公司向工商银行张家港支行借款人民币 500.00 万元，该笔借款为信用借款，截至 2022 年 12 月 31 日，未到期应付利息 0.52 万元，借款余额为 500.00 万元。

(2) 2022 年 1 月 30 日，本公司向工商银行张家港支行借款人民币 200.00 万元，该笔借款为保证借款，截至 2022 年 12 月 31 日，未到期应付利息 0.34 万元，借款余额为 200.00 万元。

2. 已逾期未偿还的短期借款

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 29,667.53 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	5.5	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	6.525	2022-10-20	9.547
浙商银行股份有限公司深圳分行	2,000,000.00	6.14	2021-6-22	9.21
浙商银行股份有限公司深圳分行	15,443,624.20	6.09	2021-9-14	9.135
合计	296,675,259.70			

注：本期末已逾期未偿还的短期借款详见附注六、注释 22、短期借款分类的说明。

注释23、 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	25,092,828.23	-
商业承兑汇票	-	-
信用证	3,000,000.00	-
合计	28,092,828.23	-

本期末无已到期未支付的应付票据。

注释24、 应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款及代建公交站款	29,940,634.98	54,062,199.68
广告款	3,271,611.43	2,469,982.18
租赁款	9,990,186.27	14,609,149.40
材料款	51,037,578.37	-
设备款	1,640,430.06	-
物业服务款及其他	38,876,057.52	32,768,855.77
合计	134,756,498.63	103,910,187.03

账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
厦门市集美城发物业有限公司	11,492,896.14	工程未交付
博罗县横河办事处财政管理处	6,102,326.52	土地租金
深圳泛华工程集团有限公司	4,710,615.72	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	23,845,671.71	

注释25、 预收款项

项目	期末余额	期初余额
租金	62,231,690.26	68,931,224.78
推广费及其他	6,263,512.09	5,625,413.13
合计	68,495,202.35	74,556,637.91

账龄超过 1 年的重要预收款项

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
车位租金	9,936,248.72	预收的车位租金，尚未结转完毕
合计	9,936,248.72	

注释26、 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收合同未履约货款	18,675,838.83	20,227,587.40
合计	18,675,838.83	20,227,587.40

注释27、 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	本期合并增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	14,146,931.72	98,178,887.84	4,694,791.59	98,539,156.38	18,481,454.77
离职后福利- 设定提存计划	88,623.27	8,528,330.47	-	8,609,870.22	7,083.52
辞退福利	365,265.00	2,017,806.80	-	1,977,806.80	405,265.00
合计	14,600,819.99	108,725,025.11	4,694,791.59	109,126,833.40	18,893,803.29

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期合并增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津 贴和补贴	13,220,114.50	88,705,922.93	4,569,656.86	89,068,207.14	17,427,487.15
职工福利费	65,833.22	2,768,924.42	-	2,768,459.38	66,298.26
社会保险费	10,941.55	3,421,441.69	83,286.73	3,428,977.06	86,692.91
其中：医疗保险 费	10,884.89	3,210,350.07	83,286.73	3,217,885.54	86,636.15
工伤保险 费	56.66	90,076.98	-	90,076.98	56.66
生育保险 费	-	121,014.64	-	121,014.54	0.10
住房公积金	1,285.00	3,033,613.80	41,848.00	3,024,789.80	51,957.00
工会经费和职工 教育经费	848,757.45	248,985.00	-	248,723.00	849,019.45
合计	14,146,931.72	98,178,887.84	4,694,791.59	98,539,156.38	18,481,454.77

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期合并增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	84,858.52	8,371,198.36	-	8,449,256.72	6,800.16

失业保险费	3,764.75	157,132.11	-	160,613.50	283.36
合计	88,623.27	8,528,330.47	-	8,609,870.22	7,083.52

注释28、 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	17,284,486.31	15,132,047.26
企业所得税	24,349,918.01	23,479,824.20
个人所得税	3,460,596.56	3,255,689.18
城市维护建设税	274,995.52	313,749.34
房产税	156,374.12	174,251.93
土地增值税	1,718,697.05	1,718,697.05
教育费附加	196,243.99	223,930.49
印花税及其他	2,124,640.18	1,862,599.52
合计	49,565,951.74	46,160,788.97

注释29、 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	867,248,410.11	492,759,086.40
应付股利	-	710,500.00
其他应付款	942,306,927.36	890,523,217.44
合计	1,809,555,337.47	1,383,992,803.84

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	696,779,239.87	425,629,084.69
短期借款应付利息	15,886,538.49	462,197.47
其他应付利息	154,582,631.75	66,667,804.24
合计	867,248,410.11	492,759,086.40

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
中信信托有限责任公司(注 1)	663,992,854.23	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)	2,360,259.61	无法按期偿付, 已诉讼
江苏新扬子造船有限公司(注 3)	103,330,622.07	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)	20,575,141.92	无法按期偿付, 已诉讼
深圳莱华商业管理有限公司(注 5)	42,875,941.97	无法按期偿付, 已诉讼
中信银行深圳市沙井支行(注 6)	2,209,950.11	无法按期偿付, 已诉讼

借款单位	逾期金额	逾期原因
上海浦东发展银行股份有限公司深圳福强支行(注 7)	12,211,243.72	无法按期偿付,已诉讼
江苏东汉投资开发有限公司(注 8)	4,096,083.36	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)	11,316,328.77	无法按期偿付,已诉讼
恒丰银行北京奥运村支行(注 10)	4,279,984.35	无法按期偿付
合计	867,248,410.11	

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 2022 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%;2021 年 3 月 31 日(含)至 2022 年 12 月 31 日逾期违约金利率为 0.1%*实际逾期日历天数(即 27.6%),但金融借款合同的借款人以贷款人同时主张的利息、复利、罚息、违约金和其他费用过高,显著背离实际损失为由,请求对总计超过年利率 24%的部分予以调减,因此 2021 年逾期部分利率暂按法院保护的最高利率 24%计提了逾期利息。

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%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),故本年按一审民事判决书执行计提逾期利息,并将 2021 年度多计提利息部分予以冲回。

2022 年度,向中信信托贷款计提利息 37,422.43 万元,偿还利息 12,740.00 万元;截至 2022 年 12 月 31 日,未偿还逾期利息共 66,399.29 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 万元。2020 年已偿还本金 200 万元,截至 2022 年 12 月 31 日,本期已偿还本金 655.64 万元,逾期未偿还本金 1,744.36 万元,其中 2021 年 6 月 21 日到期的逾期本金为 200 万元。根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.14%的基础上上浮 50%,逾期年利率为 9.21%,逾期未支付的利息按复利年利率 9.21%计算。2021 年 9 月 13 日的逾期本金为 1,544.36 万元。根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.09%的基础上上浮 50%,逾期年利率为 9.135%。

2022 年度,向浙商银行深圳分行计提利息 189.81 万元;截至 2022 年 12 月 31 日,期末尚未偿还逾期利息共元 236.03 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(已于 2021 年 3 月 30 日将债权转移给江苏新扬子造船有限公司)。借款到期日为 2021 年 5 月 19 日,年利率 8.20%,截至 2022 年 12 月 31 日,已偿还本金 1,600.00 万元。逾期未偿还本金 33,400.00 万元,因借款利息未按期支付,于 2020 年 12 月 20 日至 2021 年 3 月 20 日将借款年利率调整为 15.2%,2021 年 3 月 21 日后调整为 15.4%。

2022 年度,向国民信托计提利息 5,192.62 万元,已偿还利息 215.06 万元;截至 2022 年 12 月 31 日,

逾期未偿还利息共 10,333.06 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 万元，借款期限为两年，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。截至 2022 年 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 6.175% 的基础上上浮 50%，逾期年利率为 9.2625%。逾期未支付的利息复利计息按年利率为 9.2625% 计算。

2022 年度，向渤海银行深圳分行计提利息 1,211.46 万元，未偿还逾期利息共 2,057.51 万元；截至 2022 年 12 月 31 日，逾期未偿还利息共 2,057.51 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。借款到期日为 2021 年 5 月 19 日，经双方协商决议借款至 2021 年 2 月 5 日提前终止，借款年利率为 12.00%，2021 年 2 月 6 日起逾期借款年利率为 15.4%。截至 2022 年 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。

2022 年度，向莱华商管计提利息 3,087.76 万元，已偿还利息 111.44 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，逾期未偿还利息共 4,287.59 万元。

注 6、2020 年 9 月 23 日、29 日，本公司向中信银行股份有限公司深圳沙井支行借款 4,000 万元，展期到期日为 2022 年 4 月 10 日，根据展期合同约定逾期利息固定在年利率 7.68%，截至 2022 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。

2022 年度，账面计提利息 260.03 万元，偿还利息 47.28 万元；截至 2022 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 221.00 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 2022 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 8.4750%。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 万元。于 2021 年 8 月 11 日展期 1 年，逾期利率 8.25%；截至 2022 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。

2022 年度，账面计提利息 1,556.15 万元，偿还利息 376.02 万元；截止 2022 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 1,221.12 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 15.4% 偿付利息。

截至 2022 年 12 月 31 日，逾期未偿还本金 1,500.00 万元，未偿还逾期利息共 409.61 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 2.675% 后上浮 50% 计算；截至 2022 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。

2022 年度，账面计提利息 2,056.56 万元，偿还利息 956.41 万元；截至 2022 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 1,131.63 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 6.403%，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。

2022 年度，账面计提利息 415.48 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，该项保理到期未偿还本金 6,400.00 万元，未偿还逾期利息共 428.00 万元。

（二）应付股利

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

（三）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	640,613,935.64	597,389,131.51
代收代付款	18,691,960.63	16,183,487.20
押金、保证金	162,645,648.92	193,458,067.87
皇庭广场员工商铺认购款	5,307,715.38	5,307,715.38
商铺结算款	12,092,365.77	5,398,328.55
具有回购义务的股权激励款	29,377,255.19	48,229,784.48
股权转让款	47,500,000.00	6,000,000.00
其他	26,078,045.83	18,556,702.45
合计	942,306,927.36	890,523,217.44

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳莱华商业管理有限公司	197,762,611.10	涉及诉讼中
限制性股票回购义务	29,377,255.19	相关事项尚未完结
江苏东汉投资开发有限公司	16,754,000.00	涉及诉讼中
北京泰禾影视文化发展有限公司	10,000,000.00	相关事项尚未完结
合计	253,893,866.29	

注释30、 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)	3,479,600,000.00	3,063,400,000.00
一年内到期的长期未到期应付利息	987,194.34	529,907.77
一年内到期的长期应付款	108,620,588.44	107,454,290.82
一年内到期的租赁负债	21,438,666.48	12,924,554.68
合计	3,610,646,449.26	3,184,308,753.27

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担保，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，于 2022 年 12 月 31 日，民事判决书一审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注释 29.（一）应付利息及 32. 长期借款说明。

注释31、 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
暂估销项税	1,433,044.78	1,189,530.64
已背书未到期票据金额	30,589,312.07	-
合计	32,022,356.85	1,189,530.64

注释32、 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款(注 1)	97,600,000.00	100,400,000.00
保证+抵押借款(注 2)	64,000,000.00	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)	3,189,000,000.00	3,209,000,000.00
未到期应付利息	987,194.34	1,518,074.36
减：一年内到期的长期借款	3,480,587,194.34	3,063,929,907.77
合计	-	439,988,166.59

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 2022 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 2022 年 12 月 31 日，该项保理到期应付利息 428.00 万元，借款的余额为人民币 6,400.00 万元，因作为抵押担保的房产正在执行拍卖程序，其拍卖价款能覆盖所有长期借款债务，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 6,400.00 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 万元，借款期限为两年，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。上述借款由皇庭集团、郑康豪、重庆皇庭珠宝广场有限公司提供连带责任保证担保，以本公司持有的同心再贷 14%的股权提供质押担保，以本公司之子公司皇庭基金持有的同心基金 8%的股权提供质押担保。截至 2022 年 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 万元，借款期限为 2020 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 29 日。上述借款由成都市皇庭商业管理有限公司（下文简称“成都商业管理”）、深圳市皇庭集团有限公司、郑康豪提供连带责任保证担保，以深圳市皇庭不动产管理有限公司持有的成都商业管理 100%的股权提供质押担保，以成都商业管理持有的高新区吉瑞三路 99 号 1 栋 1 单元 5 至 14 层、16 层-22 层、24-37 层、及 41 层提供抵押担保。截至 2022 年 12 月 31 日，已偿还本金 5,100.00 万元，未到期应付利息 987,194.34 元，借款余额 43,900.00 万元，其中一年内到期的长期借款余额为 43,900.00 万元，未到期应付利息 987,194.34 元，长期借款余额为 0.00 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 2022 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。

注释 33、 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
尚未到期的租赁付款额	530,454,847.90	533,170,122.54

减：未确认融资费用	187,198,999.81	187,089,070.90
减：一年内到期的租赁负债	21,438,666.48	12,924,554.68
合计	321,817,181.61	333,156,496.96

注释34、 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	269,752,379.38	13,000,000.00
合计	269,752,379.38	13,000,000.00

注：上表中长期应付款指扣除专项应付款后的长期应付款。

长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
融资租赁保证金	13,000,000.00	13,000,000.00
股权收购款	255,737,704.92	-
其中：本金	312,000,000.00	-
未实现融资费用	-56,262,295.08	-
应付融资租赁款	109,635,262.90	-
其中：本金	118,003,879.71	-
未实现融资费用	-8,368,616.81	-
减：一年内到期的长期应付款	108,620,588.44	-
合计	269,752,379.38	13,000,000.00

注释35、 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	13,801,870.00	注 2
诉讼案件赔偿款	1,710,070.00	1,705,000.00	已诉讼，尚未支付赔偿
起诉赔偿款	35,852,292.71	111,334,524.60	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	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	162,469,838.74	230,982,494.02	

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 2022 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，截至 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。

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 2022 年 4 月 12 日结案，根据判决结果，福建嘉美和丰应于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（暂计）537,533.07 元、占有使用费（暂计）20,183,533.37 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，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 35,852,292.71 元，因 2021 年对该事项计提预计负债 111,334,524.60 元，故本期冲回预计负债 75,482,231.89 元，现嘉美和丰拟对一审判决提起上诉。

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

注释36、 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
融资租赁服务费	5,043,648.14	-	2,026,586.29	3,017,061.85	融资租赁
合计	5,043,648.14	-	2,026,586.29	3,017,061.85	

注释37、 股本

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

注释38、 资本公积

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

注释39、 库存股

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

注释40、 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额	年末余额
----	------	--------	------

		本年所得税前发 生额	减：前 期入 计其 综合 收益 当期 转入 损益	减：前 期入 计其 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、能分进损益的其他综合收益	369,658,004.91	149,058,351.74	-	-	37,264,587.94	111,793,763.80	-	481,451,768.71
其中：其他权益工具投资公允价值变动	369,658,004.91	149,058,351.74	-	-	37,264,587.94	111,793,763.80	-	481,451,768.71
二、将分进损益的其他综合收益	226,498,328.55	-	-	-	-	-	-	226,498,328.55
其中：投资性房地产转换为公允价值核算	226,508,246.62	-	-	-	-	-	-	226,508,246.62
外币财务报表折算差额	-9,918.07	-	-	-	-	-	-	-9,918.07
其他综合收益合计	143,159,676.36	149,058,351.74	-	-	37,264,587.94	111,793,763.80	-	254,953,440.16

注释41、 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

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

注释42、 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	721,978,033.25	1,820,140,268.48
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	59,169,564.71
调整后期初未分配利润	721,978,033.25	1,879,309,833.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,230,935,713.35	-1,157,331,799.94
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
期末未分配利润	-508,957,680.10	721,978,033.25

注释43、 营业收入和营业成本**1. 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	663,058,108.28	211,600,367.02	749,946,329.02	217,645,252.01
其他业务	116,547.05	5,678.96	4,464,034.44	4,110,712.32
合计	663,174,655.33	211,606,045.98	754,410,363.46	221,755,964.33

2. 主营业务（分类型）

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	375,372,954.94	44,224,261.56	440,594,470.54	47,466,800.82
物业管理服务	284,273,712.52	166,403,337.08	304,593,494.64	167,299,639.99
融资租赁服务及其他	3,411,440.82	972,768.38	4,758,363.84	2,878,811.20
合计	663,058,108.28	211,600,367.02	749,946,329.02	217,645,252.01

注释44、 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,707,667.14	1,914,045.99
教育费附加	1,224,458.01	1,368,776.92
水利建设基金	1,555.75	7,234.96
印花税	1,735,635.92	736,894.76
房产税	15,913,665.63	16,007,974.82
土地使用税	584,712.39	597,604.83
车船税	3,000.00	2,700.00
合计	21,170,694.84	20,635,232.28

注释45、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	6,979,692.74	9,130,362.60
资产摊提费用	1,275,579.30	1,284,240.58
广告费	4,189,097.43	3,670,338.94
招商费	73,683.88	617,965.44
促销活动费及其他	557,470.96	1,675,491.24
合计	13,075,524.31	16,378,398.80

注释46、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	49,273,503.70	49,618,961.07
资产摊提费用	3,913,441.46	4,842,112.31
租赁及物管费	8,421,861.15	7,969,924.97
诉讼费	7,107,800.57	22,762,730.02
管护费	123,531.79	206,076.72
办公费	2,099,364.16	2,545,716.86
清洁绿化费	34,967.23	19,586.29
其他	17,088,263.04	14,182,457.13
合计	88,062,733.10	102,147,565.37

注释47、 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	578,980,933.80	758,368,917.58
减：利息收入	316,724.53	254,724.20
汇兑损益	-89,475.62	28,951.20
限制性股票回购利息	669,612.39	423,901.76
其他手续费	939,294.00	2,187,840.88
合计	580,183,640.04	760,754,887.22

注释48、 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	3,760,917.79	745,111.76
税收返还	62,576.22	22,976.16
代扣个人所得税手续费	170,845.78	29,507.05
进项税加计抵减	209,312.67	132,721.37
其他	599,334.43	103,683.96
合计	4,802,986.89	1,034,000.30

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（注1）	1,000,000.00	-	收益相关
租金减免补助款（注2）	961,800.00	-	收益相关
景观电费补贴（注3）	638,723.82	163,563.88	收益相关
稳岗补贴（注4）	338,627.14	54,289.31	收益相关
留工培训补贴（注4）	318,375.00	-	收益相关
社保补贴（注4）	81,500.00	-	收益相关
防疫补贴（注5）	281,891.83	-	收益相关
专项商业活动支持（经备案）GX115（注6）	100,000.00	-	收益相关
高新技术产业楼宇服务站补贴（注7）	40,000.00	35,000.00	收益相关
九龙坡区发改委楼宇补助	-	316,300.00	收益相关
东疆管委会促进产业发展资金	-	138,458.57	收益相关
职业技能提升行动专项资金	-	37,500.00	收益相关
合计	3,760,917.79	745,111.76	

其他收益说明：

注1、本公司之子公司融发投资于2022年8月29日收到深圳市福田区投资推广和企业服务中心的时尚商业氛围营造支持-经营补贴1,000,000.00元。

注2、本公司之子公司融发投资于2022年12月20日收到深圳市福田区投资推广和企业服务中心的专业市场、商业综合体租金减免支持961,800.00元。

注3、本公司与子公司物业发展皇庭中心分公司于2022年2月24日、2022年4月28日和2022年

12 月 5 日分别收到深圳市灯光环境管理中心的景观电费补贴 201,003.56 元、192,931.81 元和 244,788.45 元。

注 4、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、留工培训补贴和社保补贴共 738,502.14 元。

注 5、本公司及子公司本期收到深圳市福田区投资推广和企业服务中心防疫补贴共 281,891.83 元。

注 6、本公司之子公司融发投资业于 2022 年 7 月 25 日收到深圳市福田区投资推广和企业服务中心的专项商业活动支持 100,000.00 元。

注 7、本公司之子公司成都泰阳物业于 2022 年 2 月 24 日、2022 年 8 月 29 日分别收到成都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 15,000.00 元和 25,000.00 元。

注释49、 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	-2,801,925.10	-293,987.92
处置长期股权投资产生的投资收益	3,220,343.18	1,500,000.00
合计	418,418.08	1,206,012.08

注释50、 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	-793,769,749.37	-826,466,905.40
合计	-793,769,749.37	-826,466,905.40

注释51、 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	-62,818,044.86	-39,015,741.32
其他应收款坏账损失	-374,087,159.71	-82,172,134.73
长期应收款坏账损失	-10,347,342.58	2,519,399.15
应收股利减值损失	-29,810,014.39	-34,778,350.14
合计	-477,062,561.54	-153,446,827.04

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

注释52、 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	-198,000.00
固定资产减值损失	-	-84,012.13
存货跌价损失	-2,014,500.00	-4,506,600.00
其他非流动资产减值损失	-5,330,100.00	-
合计	-14,174,988.42	-4,788,612.13

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

注释53、 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	47,602.06	122,080.29
合计	47,602.06	122,080.29

注释54、 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	27,181,313.35	15,911,630.86	27,181,313.35
非流动资产处置利得	389.85	18,612.42	389.85
与日常经营活动无关的政府补助	-	7,799.54	-
无需偿付的债务	-	3,890,028.77	-
预计负债的冲回	75,482,231.89	-	75,482,231.89
其他	537,904.84	532,671.78	537,904.84
合计	103,201,839.93	20,360,743.37	103,201,839.93

注释55、 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	62,497.76	258,518.93	62,497.76
滞纳金及罚款支出	252,447.72	529,086.68	252,447.72
违约金及赔偿款	1,500,500.00	203,485,942.25	1,500,500.00
捐赠支出	100,000.00	-	100,000.00
其他	798,790.93	799,790.08	798,790.93
合计	2,714,236.41	205,073,337.94	2,714,236.41

注释56、 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	15,931,384.56	16,429,311.11
递延所得税费用	-245,607,668.41	-292,786,766.00
合计	-229,676,283.85	-276,357,454.89

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	-1,430,174,671.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	-357,543,667.93
子公司适用不同税率的影响	444,771.87
调整以前期间所得税的影响	62,431.03
非应税收入的影响	-2,166,376.99
不可抵扣的成本、费用和损失影响	7,383,327.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-27,403,252.57
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	149,546,483.35
其他	-
所得税费用	-229,676,283.85

注释57、 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	316,724.53	255,080.23
政府补助	3,946,246.78	820,119.59
保证金押金等	30,659,108.72	54,761,987.04
往来款	46,141,554.70	75,846,054.22
经营活动有关的营业外收入	27,719,218.19	3,166,388.82
其他	5,426,054.20	892,109.33
合计	114,208,907.12	135,741,739.23

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
手续费支出	1,608,906.39	317,924.47
付现销售费用	4,820,252.27	7,058,947.73
付现管理费用	34,875,787.94	21,781,086.81
保证金及押金	18,554,247.95	16,125,783.27
支付的合并范围外的往来款	52,858,399.03	118,075,126.77
经营活动有关的营业外支出	2,651,738.65	1,534,453.85
其他	9,323,836.88	1,074,793.68
合计	124,693,169.11	165,968,116.58

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资款	10,000,000.00	24,644,237.85
合计	10,000,000.00	24,644,237.85

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借	-	4,600,000.00
合计	-	4,600,000.00

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
限制性股票回购	19,946,392.56	9,108,068.16
使用权受到限制的资金	30,457,651.65	69,885,843.88
支付融资租赁的款项	37,691,908.66	37,759,511.96
贷款相关费用	-	413,100.00
偿还资金拆借	-	2,600,000.00
合计	88,095,952.87	119,766,524.00

6. 报告期取得或处置子公司及其他营业单位

项目	本金额
①取得子公司及其他营业单位：	
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	71,500,000.00
其中：德兴市意发功率半导体有限公司	71,500,000.00
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	31,942,226.55
其中：德兴市意发功率半导体有限公司	31,942,226.55
加：前期发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	-
其中：德兴市意发功率半导体有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	39,557,773.45
本年取得子公司的价格	71,500,000.00
其中：德兴市意发功率半导体有限公司	71,500,000.00
前期取得子公司的价格	20,000,000.00
其中：德兴市意发功率半导体有限公司	20,000,000.00
取得子公司的净资产	190,920,244.91
其中：流动资产	240,301,750.41
非流动资产	127,189,869.66
流动负债	-175,824,543.74
非流动负债	-746,831.42
②处置子公司及其他营业单位：	
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	-
其中：湛江市戴维斯商业管理有限公司	-

项目	本年金额
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	137,243.26
其中：湛江市戴维斯商业管理有限公司	137,243.26
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	-
其中：湛江市戴维斯商业管理有限公司	-
处置子公司收到的现金净额	-137,243.26
本年处置子公司的价格	-
其中：湛江市戴维斯商业管理有限公司	-
处置子公司的净资产	-7,314,278.73
其中：流动资产	1,669,119.61
非流动资产	372,503.27
流动负债	9,355,901.61
非流动负债	-

注释58、 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,200,498,387.87	-1,257,957,076.12
加：信用减值损失	477,062,561.54	153,446,827.04
资产减值准备	14,174,988.42	4,788,612.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,569,613.20	4,433,850.09
使用权资产折旧	31,077,285.37	26,829,992.12
无形资产摊销	900,805.40	1,175,557.87
长期待摊费用摊销	19,851,749.79	22,792,400.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-47,602.06	-122,080.29
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	62,107.91	258,518.93
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	793,769,749.37	826,466,905.40
财务费用(收益以“-”号填列)	578,980,933.80	758,799,788.12
投资损失(收益以“-”号填列)	-418,418.08	-1,206,012.08
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-100,225,265.61	-178,531,717.08
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-192,280,390.37	-114,255,048.92
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,040,785.12	91,674.95
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-425,227,984.01	-57,487,574.91
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	388,576,966.45	2,636,565.19
其他	-	216,210,317.88
经营活动产生的现金流量净额	385,287,928.13	408,371,500.94

项目	本期金额	上期金额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	46,562,622.58	22,834,910.87
减：现金的期初余额	22,834,910.87	105,699,802.50
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	23,727,711.71	-82,864,891.63

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	46,562,622.58	22,834,910.87
其中：库存现金	209,674.07	174,683.42
可随时用于支付的银行存款	46,352,948.51	22,538,934.88
可随时用于支付的其他货币资金	-	121,292.57
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	46,562,622.58	22,834,910.87

注释59、 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末余额	受限原因
银行存款	11,879,929.67	其他使用受限制的存款
其他货币资金	30,092,897.67	银行承兑汇票及信用还保证金
其他货币资金	4,470,102.25	按揭保证金
其他货币资金	53,029,046.67	冻结的存款
其他货币资金	11,837,979.56	其他使用受限制的存款
其他货币资金	90,329.57	久悬户货币资金
固定资产-房屋建筑物	21,079,025.50	借款抵押
投资性房地产	7,731,932,425.40	借款抵押
合计	7,864,411,736.29	

其他说明：资产抵押情况详见注释 22. 短期借款及注释 32. 长期借款说明。

注释60、 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	182,674.51	6.96460	1,272,254.89
港币	226,959.46	0.89327	202,736.08

注释61、 政府补助

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	3,760,917.79	3,760,917.79	详见附注六、注释 48
计入营业外收入的政府补助	-	-	详见附注六、注释 54
合计	3,760,917.79	3,760,917.79	

七、 合并范围的变更**1、 非同一控制下企业合并****(1) 本年发生的非同一控制下企业合并**

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
德兴市意发功率半导体有限公司	2022.12.31	388,737,704.92	27.81%	支付现金	2022.12.31	取得德兴市意发功率半导体有限公司的净资产和财务、经营决策的控制权	-	-

(2) 合并成本及商誉

项目	德兴市意发功率半导体有限公司
合并成本	
— 现金	133,000,000.00
— 其他	255,737,704.92
合并成本合计	388,737,704.92
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	177,305,151.95
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	211,432,552.97

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	德兴市意发功率半导体有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	62,035,124.22	62,035,124.22
应收款项	60,934,363.00	60,934,363.00
存货	74,241,116.33	72,623,409.29
固定资产	76,333,061.79	72,692,802.02
无形资产	10,747,894.83	2,327,694.83
负债：		
借款	32,000,000.00	32,000,000.00

项目	德兴市意发功率半导体有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
应付款项	52,878,008.43	52,678,008.43
净资产	207,229,022.86	193,384,055.63
减：少数股东权益	149,598,631.61	139,603,949.76
取得的净资产	57,630,391.25	53,780,105.87

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

1) 单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
湛江市戴维斯商业管理有限公司	1.00	55.00	股权转让	2022-3-31	完成工商变更手续	-5,757,391.17

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
湛江市戴维斯商业管理有限公司	45.00	-4,710,592.77	-	-	-	-

2) 本期无多次交易处置对子公司投资且在本期丧失控制权

5、其他原因的合并范围变动

与上期相比本期新增合并单位 2 家，减少 1 家。本期增加系本期新设深圳市瑞豪高技术有限公司、深圳市赛纳美特科技有限公司；本期减少系合肥市戴维斯商业管理有限公司注销。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
融发投资	深圳	深圳	物业出租及经营	60.00	40.00	设立、购买
皇庭商业运营	深圳	深圳	商业营销	-	100.00	设立
影响力	深圳	深圳	商业运营	-	60.00	设立
皇庭国际投资	香港	香港	投资咨询	-	100.00	设立
香港瑞泽	香港	香港	融资租赁	-	100.00	购买
融发发展	深圳	深圳	文化	-	100.00	购买
皇庭金融	香港	香港	投资咨询	-	100.00	购买
PHL	香港	香港	投资咨询	-	100.00	购买

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
皇庭几何	嘉兴	嘉兴	投资管理	-	100.00	设立
深圳皇庭青青世界	深圳	深圳	文化	-	100.00	设立
皇庭礼尚公寓	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	设立
皇庭不动产	深圳	深圳	管理咨询	100.00	-	设立
皇庭物业	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	设立
成都泰阳物业	成都	成都	物业管理	-	51.00	购买
惠州白马山	惠州	惠州	文化	-	100.00	购买
深圳房产建设	深圳	深圳	工程承包、建设	-	90.00	购买
柳州房建	柳州	柳州	工程承包、建设	-	100.00	购买
成都皇庭商业	成都	成都	管理咨询	-	100.00	设立
嘉美和丰	厦门	厦门	物业出租及经营	-	51.00	购买
青青旅游	深圳	深圳	文化旅游	-	100.00	设立
厦门美集奥莱	厦门	厦门	商业营销	-	51.00	购买
皇庭云物业	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	设立
瑞豪高科半导体	深圳	深圳	酒店管理	-	100.00	设立
皇庭半导体	深圳	深圳	网上贸易	100.00	-	设立
深国商管理咨询	深圳	深圳	管理咨询	100.00	-	设立
皇庭资产管理	深圳	深圳	管理咨询	-	100.00	设立
皇庭基金	深圳	深圳	投资咨询	-	100.00	设立
国睿一号	深圳	深圳	投资咨询	-	100.00	设立
瑞豪高科供应链	深圳	深圳	文化	-	100.00	设立
国鑫恒供应链	深圳	深圳	供应链	-	100.00	设立
皇金贷	深圳	深圳	金融信息服务	-	100.00	设立
皇庭广场商业	深圳	深圳	商业营销	100.00	-	设立
深圳戴维斯	深圳	深圳	商业营销	51.00	49.00	设立
瑞泽租赁	北京	北京	融资租赁	50.00	30.00	购买
瑞泽保理	天津	天津	商业保理	-	100.00	设立
瑞泽众合融资租赁	天津	天津	融资租赁	-	100.00	设立
瑞泽众合资产管理	北京	北京	投资管理	-	100.00	购买
皇庭珠宝广场	重庆	重庆	物业出租及经营	-	100.00	购买
郑州君庭	郑州	郑州	商业营销	-	100.00	设立
重庆君庭物业	重庆	重庆	物业管理	-	100.00	设立
泰阳佳诚停车场	成都	成都	物业管理	-	51.00	设立
皇庭物业管理	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	购买
物业服务	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	购买
商务服务	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	购买
青柠慧商	深圳	深圳	商业营销	-	90.00	设立
皇庭人和一号	深圳	深圳	商务服务	-	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
诺盈	深圳	深圳	商务服务	-	100.00	设立
皇庭人和三号	深圳	深圳	商务服务	-	100.00	设立
中鑫一元	深圳	深圳	商务服务	51.00	-	设立
瑞豪高科学技术	深圳	深圳	批发业		100.00	设立
赛纳美特	深圳	深圳	研究和试验发展	-	60.00	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
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

注：意发功率的持股比例是 27.81%，表决权比例是 85.56%，是因为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意发功率股东会 and 董事会中行使表决权时与皇庭基金保持一致，且该协议在各方持有意发功率任何股权的期间内持续有效”。该协议使公司在意发功率董事会表决权比例为 85.56%。

九、金融工具及其风险

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

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

（一）信用风险

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

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

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

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

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

截至 2022 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	437,214,816.84	144,051,193.05
应收股利	99,366,714.65	79,493,371.72
其他应收款	721,578,388.34	529,733,161.01
合计	1,258,159,919.83	753,277,725.78

于 2022 年 12 月 31 日，本公司对外提供财务担保的金额为 21.67 万元，财务担保合同的具体情况参见附注十三、3。本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层的评估，相关财务担保无重大预期减值准备。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司未获取银行授信额度。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				
	1 年以内	1 年-2 年(含 2 年)	2 年-3 年(含 3 年)	3 年以上	合计
短期借款	414,651,184.99	-	-	-	414,651,184.99
应付票据	28,092,828.23	-	-	-	28,092,828.23
应付账款	75,043,195.39	12,463,259.57	14,566,004.25	32,684,039.42	134,756,498.63
应付利息	107,619,687.93	6,306,033.47	225,996,806.61	527,325,882.10	867,248,410.11
其他应付款	156,306,267.81	63,169,087.29	128,437,054.44	594,394,517.82	942,306,927.36
长期应付款	13,855,071.70	159,602.76	255,737,704.92	-	269,752,379.38
一年内到期的非流动负债	3,610,646,449.26	-	-	-	3,610,646,449.26
合计	4,406,214,685.31	82,097,983.09	624,737,570.22	1,154,404,439.34	6,267,454,677.96

（三）市场风险

1. 汇率风险

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

(1) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额		
	美元项目	港元项目	合计
外币金融资产：			
货币资金	1,272,254.89	202,736.08	1,474,990.97
小计	1,272,254.89	202,736.08	1,474,990.97

2. 利率风险

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

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

(1) 本年度公司无利率互换安排。

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 14,528.18 万元，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

3. 价格风险

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

十、 公允价值的披露

(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 2022 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	-	-	455,961.00	455,961.00
其他权益工具投资	-	-	24,192,464.26	24,192,464.26
其他非流动金融资产	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产小计	-	7,736,498,201.40	-	7,736,498,201.40
出租的土地使用权	-	-	-	-
出租的建筑物	-	7,736,498,201.40	-	7,736,498,201.40
资产合计	-	7,736,498,201.40	54,648,425.26	7,791,146,626.66

(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	7,736,498,201.40	市场法	商业用房	可比房产成交价

十一、 关联方及关联交易**(一) 本企业的母公司情况****1. 本公司的母公司情况的说明**

截至 2022 年 12 月 31 日，郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司（以下简称“百利亚太”）、皇庭投资、皇庭产业控股和皇庭国际集团有限公司（以下简称“皇庭国际集团”）及其一致行动人陈巧玲女士、陈焕忠先生、高宁宇先生、郑小燕女士合计持有本公司 45.38% 的股份，因此郑康豪先生为本公司实际控制人。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益**(三) 其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
郑康雄	实际控制人郑康豪之弟
黄凯玲	实际控制人郑康豪之弟媳
百利亚太投资有限公司（以下简称“百利亚太”）	持有本公司 6.18% 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 18.15% 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 17.21% 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 1.08% 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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市卓越海外旅游有限公司（以下简称“卓越旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称“惠州大亚湾皇庭”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳青青观光农场有限公司（以下简称“深圳青青观光”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市皇庭旅游地产开发有限公司（以下简称“惠州皇庭旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市煌地置业有限公司（以下简称“煌地置业”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市宏基房地产开发有限公司（以下简称“钦州宏基房地产”）	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”）	实际控制人直系亲属控制的企业
深圳市同心行供应链管理有限公司（以下简称“同心供应链”）	参股公司之子公司
深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心担保”）	参股公司之子公司
深圳市同心投资基金股份有限公司（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
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司（以下简称“皇庭高尔夫”）	受郑康豪实际控制的公司

（四） 关联方交易

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

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

皇庭餐饮	餐饮服务	81,3265.00	127,870.55
皇庭酒店	餐饮服务	1,830,872.25	1,076,143.44
皇庭酒店	会议费	-	75,000.00
皇庭商业管理	电费	12,783,180.31	10,447,518.26
惠州皇庭威酒店	服务	-	2,304.00
深圳青青观光	服务	34,237.60	-
合计		15,461,555.16	11,728,836.25

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
东莞向隆实业	物业服务	1,512,324.08	1,377,200.82
皇庭房地产开发	物业服务	6,189,098.26	6,042,646.83
皇庭餐饮	物业服务	889,670.46	1,501,291.58
皇庭酒店	物业服务	12,756,493.57	13,538,816.56
皇庭商业管理	物业服务	1,345,698.54	953,588.57
皇庭唯尚会	物业服务	23,919.81	35,491.91
同心投资基金股份	物业服务	37,270.90	112,163.24
同心股权投资基金管理	物业服务	13,594.34	-
皇庭天玺	物业服务	37,220.91	37,381.35
同心再贷	物业服务	100,188.09	320,727.75
惠州皇庭旅游	物业服务	223,929.22	158,260.04
惠州大亚湾皇庭	物业服务	358,385.76	605,301.41
钦州市宏基房地产	物业服务	48,588.13	72,338.64
钦州皇庭房地产	物业服务	2,752,653.15	2,936,656.58
皇庭城市广场开发	物业服务	439,204.52	426,966.08
深联公务	物业服务	-	9.96
重庆九龙开发	物业服务	16,888.07	16,888.08
同心再贷	保理利息	-	71,698.11
合计		26,745,127.81	28,207,427.51

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
皇庭酒店	铺位	-	1,835,065.71
合计		-	1,835,065.71

(2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
皇庭商业管理	办公楼	873,540.00	831,944.00
皇庭房地产开发	办公楼	7,435,246.13	5,627,962.00
合计		8,308,786.13	6,459,906.00

5. 关联担保情况

(1) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
皇庭集团、郑康豪、东莞向隆实业、惠州大亚湾皇庭、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)	2,000,000.00	2020/9/25	2023/6/21	否
皇庭集团、郑康豪(注 2)	15,443,624.20	2020/9/25	2023/9/13	否
皇庭集团、郑康豪(注 3)	85,000,000.00	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)	439,000,000.00	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)	334,000,000.00	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)	92,677,325.57	2019/5/15	2026/5/15	否

关联担保情况说明：

注 1、详见附注六注释 22、注 2（2）；

注 2、详见附注六注释 22、注 3（2）；

注 3、详见附注六注释 22、注 3（1）；

注 4、详见附注六注释 32、注 3；

注 5、详见附注六注释 32、注 4（1）

注 6、详见附注六注释 22、注 1（1）

注 7、详见附注六注释 32、注 1

注 8、详见附注六注释 22、注 2（1）

注 9、详见附注六注释 29、注 3

注 10、详见附注六注释 32、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》项下应向民生润锦支付的全部租前息、全部租金、延迟付款违约金、损害赔偿金、民生锦润为实现债权而支付的各项费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费及租赁物取回时拍卖、评估等费用）和其他所有承租人瑞泽众合融资租赁应付款项，《融资租赁合同》约定向民生润锦支付总金额为不含税人民币 138,160,391.22 元，担保期限为 2019 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月 15 日。截止 2022 年 12 月 31 日，本公司已分期归还不含税金额 45,483,065.65 元，融资租赁款余额为不含税 92,677,325.57 元。

6. 关联方资金拆借

向关联方拆出资金

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

7. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	12,179,703.91	9,745,786.71

8. 关联方应收应付款项

（1）本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	东莞向隆实业	2,642,982.98	2,114,386.38	1,126,310.32	563,155.16
	惠州大亚湾皇庭	3,629,290.74	2,903,432.59	3,238,654.37	1,619,327.19
	惠州皇庭旅游	933,499.31	746,799.45	696,134.24	348,067.12
	钦州宏基房地产	360,754.41	288,603.53	310,847.63	155,423.82
	钦州皇庭房地产	11,827,445.49	9,461,956.39	8,930,045.86	4,465,022.93
	深圳青青观光	3,431,628.48	2,745,302.78	3,465,866.08	1,732,933.04
	皇庭房地产开发	55,353,657.70	44,282,926.16	48,775,810.94	24,387,905.47
	皇庭城市广场开发	1,104,581.37	883,665.10	639,024.57	319,512.29
	皇庭餐饮	5,889,427.50	4,711,542.00	5,109,010.00	2,554,505.00
	皇庭酒店	54,250,711.06	43,400,568.85	43,514,031.77	21,713,404.77
	皇庭天玺	102,223.43	81,778.74	63,364.96	31,682.48
	皇庭唯尚会	362,033.00	289,626.40	336,678.00	168,339.00

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
	深联公务	200,495.00	160,396.00	200,495.00	100,247.50
	同心股权投资基金	34,210.00	27,368.00	19,800.00	9,900.00
	同心基金	39,510.00	31,608.00	39,644.00	19,822.00
	同心再贷	106,487.00	85,189.60	169,481.00	84,740.50
	重庆九龙开发	36,816.00	29,452.80	18,408.00	9,204.00
	中行建设	1,900,000.00	1,520,000.00	-	-
	皇庭商业管理	428,458.81	342,767.05	-	-
应收股利					
	同心基金	99,366,714.65	79,493,371.72	99,366,714.66	49,683,357.33
其他应收款					
	北京众合天诚	3,886,946.57	3,109,557.26	3,886,946.57	1,943,473.29
	同心基金	286,098,010.00	228,878,408.00	293,998,010.00	33,089,628.38
	同心再贷	268,067,478.43	214,453,982.74	268,067,478.43	71,655,115.84
	皇庭商业管理	166,324.00	133,059.20	24,380.00	12,190.00
	皇庭唯尚会	11,766.50	9,413.20	11,766.50	5,883.25
	皇庭集团	70,299,218.97	56,239,375.18	68,012,955.44	34,006,477.72
	皇庭房地产开发	1,123,317.86	898,654.29	1,056,524.22	528,262.11
	深联公务	231,937.51	185,550.01	231,937.51	115,968.76
	皇庭天玺投资	35,957.91	28,766.33	16,290.89	8,145.45
	钦州皇庭房地产	159,800.33	127,840.26	104,662.64	52,331.32
	皇庭产控	7,454,727.15	5,963,781.72	7,454,727.15	3,727,363.58
	唯尚汇投资	800,000.00	640,000.00	800,000.00	400,000.00
	湛江市戴维斯	216,718.15	173,374.52	-	-
	钦州市宏基房地产	49,615.00	39,692.00	-	-
	惠州大亚湾房地产	185,664.36	148,531.49	-	-
一年内到期其他非流动资产					
	深联公务	106,720,209.01	29,661,027.35	106,720,209.01	19,313,684.77

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	钦州宏基房地产	128,309.70	128,309.70
	深圳皇庭房地产	788,842.82	165,094.82
	皇庭商业管理	-	778283.51
	皇庭酒店	-	537,227.44

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	皇庭餐饮	1,500.00	-
其他应付款			
	皇庭房地产开发	12,922,823.40	5,770,685.27
	皇庭酒店	37,320.00	98,916.00
	皇庭商业管理	2,508,182.29	157,925.00
	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	-
	皇庭集团	455,000.00	-
	钦州皇庭房地产	32,117.60	-
	湛江戴维斯	100,200.00	-

十二、 股份支付

（一） 股份支付总体情况

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

其他说明：

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

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

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

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

（1）公司层面解锁业绩条件

以 2016 年归属于上市公司股东的净利润为基数，2017 年、2018 年、2019 年各年度归属于上市公司

股东的净利润较 2016 年相比，增长比例不低于 150%、300%、500%。

(2) 个人层面解锁业绩条件

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

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

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

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

8、本公司于 2020 年 6 月 17 日召开了 2019 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销未达到公司 2017 年限制性股票激励计划第三个解锁期解锁条件的限制性股票的议案》、《关于回购注销已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，公司决定：（1）回购注销未达到第三期解锁条件对应的尚未解除限售的限制性股票 540.128 万股；（2）回购注销已不符合激励条件的 1 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 8.148 万股。本期 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，截至本报告日，上述限制性股票共 2,756.05 万股尚未完成回购注销。

(二) 以权益结算的股份支付情况

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

(三) 股份支付的修改、终止情况

无

十三、 承诺及或有事项**(一) 重要承诺事项****1. 经营租赁（租出）**

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	7,736,498,201.40	8,530,267,950.77
使用权资产	295,896,002.52	321,813,900.60
合计	8,032,394,203.92	8,852,081,851.37

2. 母公司对外担保事项

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

注：详见附注六、注释 30。

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 2022 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**(1) 抵押资产情况**

除财务报表附注六、注释 22 及注释 32 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 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项**1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响****(1) 皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列纠纷**

2010年12月股东大会审议通过《关于妥善解决员工商铺内部认购事宜的议案》，即按照每平方米4.50万元（包括本金，不含个税）计提相应的预计赔款额，本公司根据决议进行账务处理，按照每平方米1.50万元的本金计入其他应付款，3万元的补偿款及由本公司承担的个税计入预计负债。

截至2022年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%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），截至本报告期，融发投资不服一审判决结果，该诉讼事项尚在审理过程中。

（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1269.2万元及相应逾期利息（以3.34亿为基数自2021年3月21日起至实际清偿之日起按15.4%计算），并赔偿律师费损失20万元。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），维持一审判决，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。

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见附注十一、（四）【5】

截至2022年12月31日，本公司无为非关联方单位提供保证情况。

十四、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况

根据本公司2023年4月26日第九届董事会2023年第七次会议决议，本公司2022年度不进行利润

分配。

（二）其他资产负债表日后事项说明

1、融发投资债务重组情况

本公司于 2023 年 4 月 26 日与连云港丰翰益港物业管理有限公司（下称“丰翰益港”）签署了《股权转让框架协议》，双方就公司全资子公司融发投资资产及债务重组事宜达成合作。丰翰益港计划在以合法受让融发投资股权为目的的前提下，协调本公司的各银行债权人给予本公司、融发投资纾困期并降低部分利息，以盘活资产，并通过寻找投资人承债式收购皇庭广场以解决融发投资的债务问题，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。为取得各银行债权人的认可，丰翰益港计划向融发投资提供借款（金额不超过各银行债权人债权本金的 30%即不超过 25000 万元），借款利率按计算，由融发投资专项用于按条件、分批次向丰翰益港认可的银行债权人偿付部分债务本金。为取得融发投资 100%股权并推进重组，本协议签署生效之日起【2】日内，丰翰益港计划向本公司指定账户支付意向金人民币 1,000.00 万元。公司于 4 月 26 日收到该笔意向金。具体合作细节详见公司于 4 月 27 日披露的关于签署《股权转让框架协议》及债务重组进展的公告。

2、福建嘉美和丰诉讼案件进展

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 4 月 12 日出具一审判决，根据判决结果，福建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（暂计）537,533.07 元、占有使用费（暂计）20,183,533.37 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，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 35,852,292.71 元，因 2021 年对该事项计提预计负债 111,334,524.60 元，故本期冲回预计负债 75,482,231.89 元，现嘉美和丰拟对一审判决提起上诉。

3、厦门国际银行展期进展

本公司与厦门国际银行于 2023 年 2 月 15 日对 2021 年 1 月 18 日签订的编号为 1510202101187235 的《综合授信额度合同》（下称“借款合同”）进行了债务重组，对借款合同中的部分条款进行了修改和补充，贷款余额为 8,500.00 万元，债务重组起止日期为 2023 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 29 日，贷款利率为 8.5%。后又与厦门国际银行签订《补充协议》，自 2023 年 1 月 31 日（含当日）起，贷款年利率调整为固定值 7.75%，该固定值在合同期限内不作调整。

4、江苏新扬子债务诉讼进展

2020 年 6 月 20 日，本公司向国民信托有限公司借款人民币 35,000 万元，由深圳市中行建设工程顾问有限公司、皇庭珠宝广场和郑康豪提供担保，皇庭珠宝广场以其位于重庆市九龙坡区彩云大道 10 号的皇庭广场提供抵押担保，皇庭不动产以其持有的皇庭珠宝广场 100% 的股权提供质押担保。2021 年 3 月 31 日，国民信托有限公司向江苏新扬子造船有限公司发出了《信托财产现状分配通知书》，江苏新扬子造船有限公司取得了《信托贷款合同》项下全部债权及相关权利义务。

因该信托贷款合同纠纷，江苏新扬子造船有限公司向江苏省无锡市中级人民法院提起诉讼，请求公

司偿还借款本金及相应利息等，江苏省无锡市中级人民法院作出（2021）苏02民初266号一审判决，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。

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。

5、实施2023年度限制性股票激励计划

公司于2023年2月3日召开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》，同意公司实施2023年度限制性股票激励计划；2023年3月，公司向27名激励对象非公开发行3,556万股限制性股票，经深交所、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核同意，前述限制性股票已于2023年3月23日上市，公司总股本增加至1,210,088,720股。

十五、与租赁相关的定性与定量披露

作为承租人的披露：

（一） 租赁活动

使用权资产相关信息详见本财务报表附注六、注释 16 之说明。

（二） 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁情况

公司对短期租赁和低价值租赁的会计政策详见本财务报表附注四、注释 34 之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项目	本期数
短期租赁费用	2,195,018.32
合计	2,195,018.32

（三） 与租赁相关的当期损益及现金流

项目	本期数
租赁负债的利息费用	24,130,960.81
使用权资产折旧费用	33,011,521.62
转租使用权资产取得的收入	80,552,829.94
与租赁相关的总现金流出	37,691,908.64

作为出租人的披露：

（一） 经营租赁资产

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	7,736,498,201.40	8,530,267,950.77
使用权资产	295,896,002.52	321,813,900.60
合计	8,032,394,203.92	8,852,081,851.37

（二）在租赁资产中保留的权利的风险管理策略

无

十六、其他重要事项

（一）前期差错更正

公司无重大前期会计差错

（二）前期会计差错

公司无重大前期会计差错

（三）终止经营

公司无终止经营情况

（四）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

本集团各个报告分部提供的主要服务分别如下：

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

B. 物业服务，从事物业管理等服务。

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

2. 报告分部的财务信息

项目	商业运营服务	物业服务	融资租赁服务及其他	分部间抵销	合计
营业收入	375,372,954.94	284,273,712.52	3,527,987.87	-	663,174,655.33
营业成本	44,224,261.56	166,403,337.08	978,447.34	-	211,606,045.98

（五）飞机租赁业务

2019 年 4 月 10 日，民生润锦（天津）航空租赁有限公司（以下简称“民生润锦”）、民生金融租赁

股份有限公司（以下简称“民生金租”）根据瑞泽众合融资租赁的自主选定，分别向本公司实际控制人控制的 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，2022 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。

（六）业绩补偿

1. 重庆皇庭广场业绩承诺

2018 年本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。

受市场以及经营环境影响，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，未按约完成业绩承诺，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。

2. 皇庭商务服务业业绩承诺

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，未按时完成业绩承诺，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。

（七）股东所持股份情况说明

（1）股东股份质押情况

2022 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、高宁宇先生、郑小燕女士合计持有公司股份 533,011,044 股，占公司总股本的比例为 45.38%。截至 2022 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为 76.42%。

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
皇庭投资	213,170,624	18.15%	213,170,624	100.00%	18.15%	213,170,624	52.33%	-	0.00%
皇庭产业控股	202,126,900	17.21%	184,807,000	91.43%	15.73%	184,807,000	45.37%	17,319,900	13.78%
百利亚太	72,634,060	6.18%	63,000,000	86.74%	5.36%	8,000,000	1.96%	64,634,060	51.44%
陈焕忠	15,675,830	1.33%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	15,675,830	12.47%
皇庭国际集团	12,655,252	1.08%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	12,655,252	10.07%
郑康豪	1,371,626	0.12%	1,371,626	100.00%	0.12%	1,371,626	0.34%	-	0.00%
陈巧玲	3,041,078	0.26%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	3,041,078	2.42%
高宁宇	5,200,000	0.44%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	5,200,000	4.14%
郑小燕	7,135,674	0.61%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	7,135,674	5.68%
合计	533,011,044	45.38%	462,349,250	86.74%	39.36%	407,349,250	100.00%	125,661,794	100.00%

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

（2） 股东部分股份被冻结情况

截至 2022 年 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
深圳市皇庭投资管理 有限公司	是	2	0.00%	0.00%	2020-10- 19	2023-10- 18	广东省深圳市福 田区人民法院	或因涉诉
深圳市皇庭投资管理 有限公司	是	66,000,000	30.96%	5.62%	2021-01- 06	2024-01- 05	广东省深圳市福 田区人民法院	或因涉诉
深圳市皇庭投资管理 有限公司	是	147,170,622	69.04%	12.53%	2021-02- 02	2024-02- 01	广东省深圳市中 级人民法院	或因涉诉
深圳市皇庭产业控 股有限公司	是	11,395,455	5.64%	0.97%	2021-01- 25	2024-01- 24	广东省深圳市福 田区人民法院	或因涉诉
深圳市皇庭产业控 股有限公司	是	70,797,086	35.03%	6.03%	2020-10- 19	2023-10- 18	广东省深圳市福 田区人民法院	或因涉诉
深圳市皇庭产业控 股有限公司	是	88,009,914	43.54%	7.49%	2020-12- 29	2023-12- 28	广东省深圳市福 田区人民法院	或因涉诉
深圳市皇庭产业控 股有限公司	是	14,604,545	7.23%	1.24%	2021-02- 02	2024-02- 01	广东省深圳市中 级人民法院	或因涉诉
百利亚太投资有限 公司	是	1,371,626	100.00%	0.12%	2021-01- 08	2024-01- 07	广东省深圳市中 级人民法院	或因涉诉
郑康豪	是	8,000,000	11.01%	0.68%	2021-07- 21	2024-07- 20	广东省深圳市福 田区人民法院	或因涉诉

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
合计		407,349,250						

（八）金融负债

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，皇庭基金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皇庭基金，皇庭基金购买意发产投基金所持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。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

注释1、 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	16,661,134.06	42,984,209.35
1—2 年	2,277,331.00	4,265,599.45
2—3 年	2,130,077.60	15,180.00
小计	21,068,542.66	47,264,988.80
减：坏账准备	3,183,894.96	2,892,153.85
合计	17,884,647.70	44,372,834.95

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	4,712,903.60	22.37	3,092,616.48	65.62	1,620,287.12
按组合计提预期信用损失的应收账款	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

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	6,092,376.45	12.89	2,851,840.23	46.81	3,240,536.22
按组合计提预期信用损失的应收账款	41,172,612.35	87.11	40,313.62	0.10	41,132,298.73
其中：无风险组合	40,496,742.03	85.68	-	-	40,496,742.03
账龄分析法组合	675,870.32	1.43	40,313.62	5.96	635,556.70
合计	47,264,988.80	100.00	2,892,153.85	6.12	44,372,834.95

3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
关联方资金往来	2,787,860.60	2,230,288.48	80.00	预计无法全额收回
应收租赁款	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	65.62	

4. 按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 无风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,900,687.54	-	-
合计	14,900,687.54	-	-

(2) 账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,094,386.52	54,719.33	5.00
1-2 年	350,512.00	35,051.20	10.00
2-3 年	10,053.00	1,507.95	15.00
合计	1,454,951.52	91,278.48	6.27

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	2,851,840.23	240,776.25	-	-	-	3,092,616.48
按组合计提预期信用损失的应收账款	40,313.62	50,964.86	-	-	-	91,278.48
其中：无风险组合	-	-	-	-	-	-
账龄分析法组合	40,313.62	50,964.86	-	-	-	91,278.48
合计	2,892,153.85	291,741.11	-	-	-	3,183,894.96

6. 本报告期无实际核销的应收账款

7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
第一名	2,787,860.60	13.23	2,230,288.48
第二名	1,626,104.00	7.72	862,328.00
第三名	510,952.00	2.43	40,748.60
第四名	275,035.52	1.31	13,751.78
第五名	235,882.00	1.12	-
合计	5,435,834.12	25.81	3,147,116.86

注释2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	4,015,766,843.49	4,353,954,852.69
合计	4,015,766,843.49	4,353,954,852.69

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,914,869,864.80	3,983,349,198.37
1—2 年	80,773,164.95	68,346,284.08
2—3 年	68,345,284.08	373,148,887.92
3—4 年	365,243,288.36	3,071,261.67
4—5 年	-	3,886,946.57
5 年以上	3,886,946.57	5,596,594.00
小计	4,433,118,548.76	4,437,399,172.61
减：坏账准备	417,351,705.27	83,444,319.92
合计	4,015,766,843.49	4,353,954,852.69

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	521,564,631.59	11.77	417,251,705.27	80.00	104,312,926.32
按组合计提预期信用损失的其他应收款	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	417,351,705.27	9.41	4,015,766,843.49

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	519,464,631.59	11.71	83,444,315.80	16.06	436,020,315.79
按组合计提预期信用损失的其他应收款	3,917,934,541.02	88.29	4.12	-	3,917,934,536.90
其中：无风险组合	3,917,934,458.52	88.29	-	-	3,917,934,458.52
账龄分析法组合	82.50	-	4.12	4.99	78.38
合计	4,437,399,172.61	100.00	83,444,319.92	1.88	4,353,954,852.69

3. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及其他	4,127,536,998.19	4,129,430,316.08
员工备用金	-	49,109.36
保证金	15,596,594.00	10,024,790.60

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	-	10,000.00
股权转让款	289,984,956.57	297,884,956.57
合计	4,433,118,548.76	4,437,399,172.61

4. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

项目名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
关联方往来款	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	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	80.00	因关联方偿债能力的变化, 单项计提逾期信用损失
合计	521,564,631.59	417,251,705.27	80.00	

5. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 无风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,904,869,864.80	-	-
1-2 年	5,684,052.37	-	-
合计	3,910,553,917.17	-	-

(2) 账龄分析法组合

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,000,000.00	100,000.00	10.00
合计	1,000,000.00	100,000.00	10.00

6. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	4.12	-	83,444,315.80	83,444,319.92
期初余额在本期	-	-	-	-
— 转入第二阶段	-	-	-	-
— 转入第三阶段	-	-	-	-
— 转回第二阶段	-	-	-	-
— 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	99,995.88	-	333,807,389.47	333,907,385.35
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	100,000.00	-	417,251,705.27	417,351,705.27

7. 本报告期实际核销的其他应收款

本报告期无实际核销的其他应收款。

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来及其他	1,359,174,602.54	0-2 年	30.66	-
第二名	往来及其他	1,061,627,320.07	0-2 年	23.95	-
第三名	往来及其他	555,216,278.23	0-2 年	12.52	-
第四名	往来及其他	319,171,045.42	0-2 年	7.2	-
第五名	股权转让款	286,098,010.00	1-4 年	6.45	228,878,408.00
合计		3,581,287,256.26		80.78	228,878,408.00

注释3、长期股权投资

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

对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
融资发展	915,061,152.22	915,061,152.22	-	-	915,061,152.22	-	-
瑞泽租赁	134,717,366.44	134,717,366.44	-	-	134,717,366.44	-	-
融发投资	35,296,718.10	35,296,718.10	-	-	35,296,718.10	-	-
皇庭不动产	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
合计	1,095,075,236.76	1,095,075,236.76	-	-	1,095,075,236.76	-	-

注释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	91,894,410.46	22,785,734.33	108,763,419.06	26,684,509.11
其他业务	-	-	4,318,962.74	2,955,862.53
合计	91,894,410.46	22,785,734.33	113,082,381.80	29,640,371.64

注释5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,400,000.00
合计	-	1,400,000.00

十八、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	40,035.61	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,653,815.59	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资和其他债权投资取得的投资收益	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
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	-793,769,749.37	主要是本报告期投资性房地产公允价值有所下降。
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	100,487,844.04	主要是本报告期根据法院判决冲减了未决诉讼计提的预计负债金额。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,122,740.86	
减：所得税影响额	2,557,286.09	
少数股东权益影响额（税后）	36,979,410.66	
合计	-728,002,010.02	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-43.54	-1.64	-1.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-17.79	-0.67	-0.67