

证券代码：000056、200056

证券简称：皇庭国际、皇庭 B

公告编号：2025-012



深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2024 年年度报告

2025 年 4 月 26 日

2024 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人郑康豪、主管会计工作负责人邱善勤及会计机构负责人（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。

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”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	22
第五节 环境和社会责任	36
第六节 重要事项	37
第七节 股份变动及股东情况	48
第八节 优先股相关情况	53
第九节 债券相关情况	53
第十节 财务报告	54

备查文件目录

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

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、皇庭国际	指	深圳市皇庭国际企业股份有限公司
皇庭集团	指	深圳市皇庭集团有限公司
皇庭投资	指	深圳市皇庭投资管理有限公司
皇庭产控、皇庭产业控股	指	深圳市皇庭产业控股有限公司
百利亚太	指	百利亚太投资有限公司
皇庭国际集团	指	皇庭国际集团有限公司
融发投资	指	深圳融发投资有限公司，公司全资子公司
同心再贷款	指	深圳市同心小额再贷款有限公司
同心基金	指	深圳市同心投资基金股份公司
瑞泽租赁	指	瑞泽国际融资租赁有限公司，公司控股子公司
皇庭商务服务	指	深圳市皇庭商务服务有限公司，公司全资子公司
重庆皇庭	指	重庆皇庭珠宝广场有限公司，公司全资子公司
意发功率	指	德兴市意发功率半导体有限公司，公司控股子公司
半导体	指	导电性能介于导体和绝缘体之间的物质，如：硅和锗
集成电路	指	将一定数目的晶体管、二极管、电阻、电容和电感等集成在一起，从而实现电路或者系统功能的半导体器件
晶圆、芯片	指	在半导体片材上（单晶硅上）进行扩散、光刻、蚀刻、清洗、钝化、金属化等多道工艺加工，制成的能实现某种功能的半导体器件
电力电子器件	指	又称为功率半导体器件，主要用于电力设备的电能变换和控制电路等方面
SBD	指	肖特基势垒二极管（Schottky Barrier Diode），是以其发明人肖特基博士命名的一种金属-半导体（接触）二极管
FRD	指	快恢复二极管（简称 FRD）是一种具有开关特性好、反向恢复时间短特点的半导体二极管
IGBT	指	绝缘栅双极型晶体管（Insulated Gate Bipolar Transistor），是由 BJT（双极型三极管）和 MOS（绝缘栅型场效应管）组成的复合全控型电压驱动式功率半导体器件
Fabless	指	是 Fabrication(制造)和 less(无、没有)的组合，是指“没有制造业务、只专注于设计”半导体公司运营模式
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	
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	
电话	（0755）82281888	
传真	（0755）82566573	
电子信箱	wuk2927@163.com	

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

统一社会信用代码	914403001921790834
----------	--------------------

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 801
签字会计师姓名	陈启生、徐成光

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

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	657,815,797.49	1,171,704,287.31	-43.86%	663,174,655.33
归属于上市公司股东的净利润（元）	-640,428,436.96	-1,126,749,099.86	43.16%	-1,228,081,041.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-619,961,362.69	-644,661,683.29	3.83%	-500,079,031.91
经营活动产生的现金流量净额（元）	334,830,995.84	313,295,473.82	6.87%	385,287,928.13
基本每股收益（元/股）	-0.56	-0.98	42.86%	-1.63
稀释每股收益（元/股）	-0.56	-0.98	42.86%	-1.63
加权平均净资产收益率	-95.00%	-72.53%	-22.47%	-43.35%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	8,033,395,570.22	8,777,131,488.11	-8.47%	10,139,923,315.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	357,655,764.85	994,363,805.87	-64.03%	2,107,110,105.24

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	2024 年	2023 年	备注
营业收入（元）	657,815,797.49	1,171,704,287.31	本期无扣除
营业收入扣除金额（元）	0.00	385,936,742.47	本期无扣除
营业收入扣除后金额（元）	657,815,797.49	785,767,544.84	本期无扣除

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

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

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	185,242,609.27	170,777,418.87	166,715,596.09	135,080,173.26
归属于上市公司股东的净利润	-81,351,440.41	-67,430,312.02	-112,793,597.64	-378,853,086.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-84,521,255.44	-67,711,292.65	-115,001,806.59	-352,727,008.01
经营活动产生的现金流量净额	62,586,619.91	88,925,232.35	136,936,063.30	46,383,080.28

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	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	47,975,474.72	-269,489,139.05	40,035.61	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,314,069.52	1,121,238.35	3,653,815.59	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		1,699,424.89		

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	-189,256,386.33	-338,723,076.00	-793,769,749.37	主要是本报告期内持有的投资性房地产公允价值变动。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	94,261,782.75	2,027,380.79	100,487,844.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		334,731.98	1,122,740.86	
减：所得税影响额	-23,716,929.98	-113,232,147.45	2,557,286.09	
少数股东权益影响额（税后）	-1,521,055.09	-7,709,875.02	36,979,410.66	
合计	-20,467,074.27	-482,087,416.57	-728,002,010.02	--

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。

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

（一）功率半导体业务

功率半导体作为现代电子技术的核心基石，正步入一个技术创新空前活跃的黄金时代。随着材料科学的进步，如碳化硅（SiC）和氮化镓（GaN）等新型半导体材料的商业化应用，功率半导体器件的性能将得到质的飞跃。这些新材料不仅耐高温、耐高压，而且具备更高的能量转换效率和更低的能耗，为电力电子系统的小型化、轻量化、高效化提供了无限可能。未来，功率半导体行业将持续深耕技术前沿，以创新驱动发展，不断解锁新应用，推动产业升级。

中商产业研究院发布的《2025-2030 年中国半导体设备行业市场供需趋势及发展战略研究预测报告》显示，2023 年中国半导体设备市场规模约为 2190.24 亿元，占全球市场份额的 35%，2024 年约为 2230 亿元。中商产业研究院分析师预测，2025 年中国半导体设备市场规模将达 2300 亿元。

近年来，中国功率半导体行业受到各级政府的高度重视和国家产业政策的重点支持。国家陆续出台了《关于推动未来产业创新发展的实施意见》《工业和信息化部办公厅关于推进 5G 轻量化（RedCap）技术演进和应用创新发展的通知》《电子信息制造业 2023—2024 年稳增长行动方案》《国家能源局关于加快推进能源数字化智能化发展的若干意见》等多项政策，鼓励功率半导体行业发展与创新。

（二）商业管理业务

公司商业管理业务主要集中在粤港澳大湾区、全国一线城市及核心地段。

1、购物中心方面

根据深圳市政府工作报告显示，2024 年，深圳全市生产总值达 3.68 万亿元、增长 5.8%，增速居国内大中城市前列。深圳固定资产投资、社会消费品零售总额均超过 1 万亿元。

根据戴德梁行统计，2024 年深圳全市优质购物中心存量突破 700 万达到 717.4 万平方米，与此同时，得益于去年以来入市的区域型项目持续去化，全市优质购物中心 2024 年的净吸纳量超新供应达到 59.5 万平方米，带动空置率进一步改善至 8.0%。同时项目表现分化明显，自身具有丰富运营经验和品牌资源、具备区位优势、交通便利的项目仍能保持优势。近年来，深圳商业迎来新春，“港客北上”已经从现象级话题成为一种常态，港客逐渐成为深圳商业的消费主力之一，与此同时，打造提供情绪价值的消费场域亦成为购物中心取悦消费者、抢占市场的关键。

2、物业管理服务方面

克而瑞物管分析指出，2024 年百强物业管理企业的“合约在管比”均值下降至 1.28，相较于 2023 年的 1.32 继续呈现下滑趋势。随着城市化进程的推进和居民生活水平的提高，物业管理服务的需求将持续增长。根据中研普华的预测，到 2025 年，中国物业管理行业市场规模将达到 2.2 万亿元，年均增长率保持在 10%以上。特别是在一线城市和部分二线城市，高端住宅、商业综合体等物业类型的需求将持续增加，为物业管理行业带来新的增长点。

2024 年中央经济会议部署加快推进保障性住房建设、城中村改造工程、“平急两用”公共基础设施建设，上半年“三大工程”拉动房地产开发投资 0.9 个百分点，持续释放物业服务空间。国务院印发《关于促进服务消费高质量发展的意见》，扩大养老托育、文旅体育、家政服务等重点领域服务消费，鼓励有条件的物业企业与养老、托育、餐饮、家

政等企业开展合作，发展“物业服务+生活服务”模式，拓宽增值服务边界。在宏观经济、房地产等外部因素影响下，物业企业营收增速放缓，回归服务本质，进入微利经营模式，高质量发展成为主旋律。

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。

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。

（二）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。

（三）功率半导体业务

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

三、核心竞争力分析

（一）功率半导体领域

1、人才优势

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

2、技术优势

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

3、业务模式优势

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

（二）商业管理领域

1、良好的品牌知名度和影响力

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

2、多业务协同发展

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

3、丰富的不动产运营管理经验

公司在商业不动产运营管理领域深耕多年，积累了丰富的行业经验。在商业运营管理经营方面已经初具规模，在运营管理方面，面对复杂多变的市场，能够及时了解市场动态，并灵活调整策略。同时，基于丰富的管理经验及成熟的业务流程体系，能够有效地提升运营效率、降低运营成本。在商业模式方面，除自持物业和整租物业外，积极拓展管理输出、品牌输出项目，践行轻资产扩张模式。在差异化竞争方面，公司可根据项目市场定位、目标客户定位、业态组合等为客户提供多样化、差异化、个性化的增值服务，以满足其不同需求。

4、专业的管理团队

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

四、主营业务分析

1、概述

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 35,478.01 万元，较上年同期减少 706.99 万元，下降 1.95%，占公司营业收入的 53.93%，综合毛利率 90.56%，同比下降 1.02%。随着国内消费形势复苏，公司经营的商业体出租率高，招商火爆，同时随着港人北上消费潮流崛起，人流量持续保持高位运行，公司抢抓有利时机，积极引入优质品牌，有效提升流量，为该项业务全年保持平稳经营业绩提供重要保障。

2、物业管理服务业务

截至 2024 年末，公司在管项目 17 个，管理服务收费面积为 186.56 万平方米。报告期，物业管理服务业务实现营业收入 22,947.69 万元，占公司营业收入的 34.88%，综合毛利率 32.78%。

3、功率半导体业务

报告期内，公司着力针对意发功率内部管理、组织架构、岗位职责、制度流程等方面提升其规范化运营水平，加快提升其与公司的融合发展。截至 2024 年末，意发功率实现营业收入 7,267.29 万元。成本控制方面，采购中心通过批量采购、建立长期合作等多种途径，积极化解终端产品价格下降的压力。产品质量方面，总量交付率 94.82%，按时交付率 92.52%，SBD 测试良率 98.54%，FRD 测试良率 95.60%，均接近业内标杆水平。产品研发方面，定型量产 19 款产品，自主在研系列化或拓展品（包括定制品）30 款产品，增 80V SBD 和 1400V 高压 FRD 技术平台，涉及 10 余款新品。

2、收入与成本

（1） 营业收入构成

					单位：元
	2024 年		2023 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	657,815,797.49	100%	1,171,704,287.31	100%	-43.86%
分行业					

商业运营服务	354,780,138.83	53.93%	361,850,042.42	30.88%	-1.95%
物业管理服务	229,476,851.42	34.88%	292,051,046.85	24.93%	-21.43%
功率半导体	72,672,922.80	11.05%	129,054,888.92	11.01%	-43.69%
融资租赁服务及其他	885,884.44	0.13%	2,811,566.65	0.24%	-68.49%
出售投资性房地产		0.00%	385,936,742.47	32.94%	-100.00%
分产品					
分地区					
华南地区	532,385,446.56	80.93%	590,946,549.57	50.43%	-9.91%
西南地区	51,871,543.69	7.89%	449,326,388.38	38.35%	-88.46%
华东地区	72,672,922.80	11.05%	129,054,888.92	11.01%	-43.69%
华北地区	885,884.44	0.13%	2,376,460.44	0.21%	-62.72%
分销售模式					
直接销售	657,815,797.49	100.00%	1,171,704,287.31	100.00%	-43.86%

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

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商业运营服务	354,780,138.83	33,503,257.80	90.56%	-1.95%	9.95%	-1.02%
物业管理服务	229,476,851.42	154,265,112.89	32.78%	-21.43%	-12.28%	-7.00%
功率半导体	72,672,922.80	84,514,417.04	-16.29%	-43.69%	-42.80%	-1.81%
分地区						
华南地区	532,385,446.56	167,665,976.81	68.51%	-9.91%	-18.77%	3.44%
西南地区	51,871,543.69	20,102,393.88	61.25%	-88.46%	-96.16%	77.61%
华东地区	72,672,922.80	84,514,417.04	-16.29%	-43.69%	-42.80%	-1.81%

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

☐适用 ☒不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☐是 ☒否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

☐适用 ☒不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商业运营服务	商业运营服务	33,503,257.80	12.29%	30,472,461.73	3.47%	9.95%
物业管理服务	物业管理服务	154,265,112.89	56.58%	175,862,032.99	20.04%	-12.28%
功率半导体	商品销售	84,514,417.04	31.00%	147,746,104.98	16.83%	-42.80%

融资租赁服务及其他	融资租赁服务及其他	381,989.23	0.13%	1,191,528.60	0.14%	-67.94%
出售投资性房地产	出售投资性房地产			522,423,907.24	59.52%	

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

详见“2024 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）	89,974,788.26
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	10.78%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	44,447,753.32	5.33%
2	第二名	14,302,951.65	1.71%
3	第三名	10,509,518.68	1.26%
4	第四名	10,372,649.96	1.24%
5	第五名	10,341,914.65	1.24%
合计	--	89,974,788.26	10.78%

主要客户其他情况说明

☐适用 ☒不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	134,011,567.49
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	31.30%
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	0.00%

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	44,480,239.77	10.39%
2	第二名	36,198,590.83	8.46%
3	第三名	29,932,457.83	6.99%
4	第四名	11,873,123.06	2.77%
5	第五名	11,527,156.00	2.69%
合计	--	134,011,567.49	31.30%

主要供应商其他情况说明

☐适用 ☒不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	10,083,230.27	16,363,917.72	-38.38%	主要是公司整合团队，人力成本减少，广告宣传费用减少。
管理费用	98,910,811.25	124,693,371.26	-20.68%	主要是公司整合团队，人力成本减少；诉讼费减少。
财务费用	658,177,928.02	664,780,105.60	-0.99%	
研发费用	8,604,486.76	7,783,398.17	10.55%	主要是公司半导体项目研发投入增加。

4、研发投入

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
100~200V 高结温肖特基新平台开发	增加 SBD 产品品种门类	取消，成本高市场竞争力弱	系列化产品定型量产	丰富 SBD 产品门类，提升市场竞争力
1400V 高压 FRD 新平台开发	增加 FRD 产品品种门类	客户认证中	系列化产品定型量产	丰富 FRD 产品门类，提升市场竞争力
多晶工艺 FRD 新平台开发	提升产品品质和市场竞争力，降低客诉率，进一步满足中高端客户需求	客户认证中	系列化产品定型量产	提升产品市场竞争力，进一步满足中高端客户需求
650V 续流系列 FRD 新平台开发	改善产品反向恢复特性	完成	系列化产品定型量产	丰富 FRD 产品门类，提升市场竞争力
80V 肖特基新平台开发	增加 SBD 产品品种门类	客户认证中	系列化产品定型量产	丰富 SBD 产品门类，提升市场竞争力
PI 钝化高可靠性肖特基开发	提升产品品质和市场竞争力，进一步满足中高端客户需求	完成	系列化产品定型量产	提升产品市场竞争力，进一步满足中高端客户需求
200V FRD 雪崩能力改善项目	提升产品品质和市场竞争力，进一步满足中高端客户需求	进行中	满足客户需求	提升产品市场竞争力，进一步满足中高端客户需求
200V 肖特基 ESD 和 SSG 能力改善项目	提升产品品质和市场竞争力，进一步满足中高端客户需求	进行中	满足客户需求	提升产品市场竞争力，进一步满足中高端客户需求

公司研发人员情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发人员数量（人）	12	12	0.00%
研发人员数量占比	7.59%	7.59%	0.00%
研发人员学历结构			
本科	6	6	0.00%
硕士	2	2	0.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	1	1	0.00%
30~40 岁	8	8	0.00%

公司研发投入情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发投入金额（元）	8,604,486.76	7,783,398.17	10.55%
研发投入占营业收入比例	1.31%	0.66%	0.65%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

☐适用 ☒不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

☐适用 ☒不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

☐适用 ☒不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	782,512,550.74	885,516,842.18	-11.63%
经营活动现金流出小计	447,681,554.90	572,221,368.36	-21.76%
经营活动产生的现金流量净额	334,830,995.84	313,295,473.82	6.87%
投资活动现金流入小计	64,001,945.00	5,552,258.45	1,052.72%
投资活动现金流出小计	7,203,093.31	51,074,703.87	-85.90%
投资活动产生的现金流量净额	56,798,851.69	-45,522,445.42	224.77%
筹资活动现金流入小计	64,259,805.69	620,366,705.02	-89.64%
筹资活动现金流出小计	513,151,834.20	816,915,963.69	-37.18%
筹资活动产生的现金流量净额	-448,892,028.51	-196,549,258.67	-128.39%
现金及现金等价物净增加额	-57,248,292.28	71,286,731.76	-180.31%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

经营活动产生的现金流量净额，较去年同期增加 6.87%，主要是本期深圳皇庭广场出租率上升，带来的现金流入增加。

投资活动产生的现金流量净额，较去年同期增加 224.77%，主要是本期收到投资公司归还欠款。

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

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

五、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-1,850,717.03	0.27%		否
公允价值变动损益	-189,256,386.33	27.56%	主要是投资性房地产公允价值有所下降。	否
资产减值	-92,273,609.79	13.44%		否
营业外收入	98,007,511.37	-14.27%		否
营业外支出	3,771,382.51	-0.55%		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

	2024 年末		2024 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	111,122,736.31	1.38%	189,365,601.63	2.16%	-0.78%	
应收账款	157,208,848.67	1.96%	240,448,262.22	2.74%	-0.78%	
存货	80,241,677.58	1.00%	90,947,067.90	1.04%	-0.04%	
投资性房地产	6,547,478,813.67	81.50%	6,736,735,200.00	76.75%	4.75%	主要是投资性房地产公允价值有所下降。
长期股权投资	82,604,719.12	1.03%	83,636,215.19	0.95%	0.08%	
固定资产	106,211,513.40	1.32%	112,823,517.69	1.29%	0.03%	
在建工程	72,402,718.44	0.90%	69,019,081.40	0.79%	0.11%	
使用权资产	9,686,816.20	0.12%	284,145,648.39	3.24%	-3.12%	
短期借款	313,855,738.74	3.91%	401,468,019.96	4.57%	-0.66%	
合同负债	10,058,501.37	0.13%	10,919,482.38	0.12%	0.01%	
长期借款		0.00%	424,000,000.00	4.83%	-4.83%	本报告期徽商银行长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。
租赁负债	7,563,859.86	0.09%	304,029,574.38	3.46%	-3.37%	本报告期部分租赁合同解除。

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. 其他权益工具投资	16,830,763.58		4,961,122.36					21,791,885.94
2. 其他非流动金融资产	30,000,000.00							30,000,000.00
金融资产小计	46,830,763.58		4,961,122.36					51,791,885.94
投资性房地产	6,736,735,200.00	-189,256,386.33						6,547,478,813.67
上述合计	6,783,565,963.58	-189,256,386.33	4,961,122.36					6,599,270,699.61
金融负债	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“2024 年财务报表附注六、注释 61 所有权或使用权受到限制的资产”、“注释 23 短期借款”及“注释 33 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

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	41,500,000.00	-100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

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

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

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	6,344,074,338.93	538,311,152.58	306,754,443.72	-408,464,773.72	-359,048,094.40

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
成都深瑞微新能源科技有限公司	设立	有助于公司战略转型
深圳市青青商业管理有限责任公司	设立	有助于公司战略转型

主要控股参股公司情况说明

无

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功率半导体、数字能源综合服务两个细分高技术行业，以及在商业管理重点加强对现有存量资产效益的挖掘。具体内容如下：

1、功率半导体领域

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

2、数字能源综合服务领域

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

3、商业管理领域

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

（二）2025 年经营计划

2025 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

加大产品结构调整力度，加大新产品的研发力度，提升公司的竞争力；安全是第一要素，任何工作的开展务必在保证安全生产的前提下进行；进一步强化执行力建设，加强应收账款管理和去库存管理，销售部门逐月分解销售和回款任务，并落实到责任人；严格执行公司预算，开源节流，逐月控制各项费用；以业绩为导向，加强内部沟通，强化绩效管理，实施全员考核。

（2）商管领域

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

（三）可能面临的风险

1、战略实施风险

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

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

2、业务扩张风险

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

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

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

4、人才储备不足与团队管理风险

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

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

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024 年 05 月 17 日	公司会议室	网络平台线上交流	个人、机构	公众投资者	公司 2023 年度及 2024 年第一季度业绩情况、公司经营情况及未来的发展规划	详见巨潮资讯网《2024 年 5 月 17 日投资者关系活动记录表》

2024 年 12 月 12 日	公司会议室	网络平台线上 交流	个人、机构	公众投资者	公司业绩情况、 公司治理、发展 战略、经营状 况、融资计划、 股权激励和可持 续发展等。	详见巨潮资讯 网《2024 年 12 月 12 日投 资者关系活动 记录表》
---------------------	-------	--------------	-------	-------	---	--

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

1、股东与股东大会

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

2、控股股东与上市公司的关系

公司与控股股东、实际控制人完全做到了人员、资产、财务分开，机构、业务独立。公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权利，未发生超越股东大会及董事会而直接或间接干预公司经营与决策的行为，报告期内控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金的情况，也没有要求公司为其或他人提供担保。

3、董事与董事会

公司董事会共有董事 8 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《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不存在重大差异。

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

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

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

三、同业竞争情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年度股东大会	年度股东大会	27.50%	2024 年 06 月 14 日	2024 年 06 月 15 日	审议通过：1、《2023 年度董事会工作报告》，2、《2023 年度监事会工作报告》，3、《2023 年度财务决算报告》，4、《2023 年度利润分配预案》，5、《2023 年年度报告全文及摘要》，6、《关于聘任 2024 年度审计机构的议案》，7、《关于确认董事和监事 2023 年度薪酬及拟定 2024 年度薪酬方案的议案》，8、《关于增补第十届董事会非独立董事的议案》，9、《关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案》，10、《关于签署〈和解协议〉的议案》，11、《关于回购注销未达到 2023 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》，12、《关于修订〈公司章程〉的议案》，13、《关于修订〈董事会专门委员会工作细则〉的议案》。
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	23.96%	2024 年 11 月 22 日	2024 年 11 月 23 日	《关于拟变更会计师事务所的议案》
2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	23.85%	2024 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	《关于拟变更会计师事务所的议案》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股数 (股)	本期减持股数 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变动的原因
邱善勤	男	58	董事长	现任	2022 年 09 月 13 日	2025 年 09 月 13 日	3,500,000	0	0	0	3,500,000	
			总经理	现任	2024 年 10 月 28 日	2025 年 09 月 13 日						
史立功	男	59	董事	离任	2022 年 06 月 06 日	2024 年 10 月 28 日	1,500,000	0	0	0	1,500,000	
			总经理	离任	2022 年 09 月 13 日	2024 年 10 月 28 日						
刘海波	男	45	董事	现任	2018 年 06 月 22 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	
			执行总裁	现任	2021 年 04 月 22 日	2025 年 09 月 13 日						
李亚莉	女	49	董事	现任	2018 年 06 月 22 日	2025 年 09 月 13 日	3,809,400	0	0	0	3,809,400	
			财务总监	现任	2019 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日						
吴凯	男	45	董事	现任	2022 年 09 月 13 日	2025 年 09 月 13 日	3,000,000	0	0	0	3,000,000	
			副总经理	现任	2022 年 02 月 25 日	2025 年 09 月 13 日						
			董事会秘书	现任	2022 年 11 月 28 日	2025 年 09 月 13 日						
罗良	女	45	董事	离任	2022 年 09 月 13 日	2024 年 04 月 12 日	271,800	57,225	0	0	329,025	离职后二级市场买入 57225 股。
			人力资源总监	离任	2020 年 03 月 06 日	2024 年 04 月 12 日						
邓传书	男	42	董事	现任	2024 年 06 月 14 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	
林 熹	男	52	独立董事	现任	2022 年 09 月 13 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	
陈建华	男	62	独立董事	现任	2019 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	5,900	0	0	0	5,900	
劳丽明	女	66	独立董事	现任	2022 年 09 月 13 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	
刘玉英	女	50	监事会主席	现任	2016 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	
李 岚	女	43	监事	现任	2019 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 13 日	203,700	0	0	0	203,700	
吴卫红	女	57	职工监事	离任	2019 年 09 月 26 日	2024 年 04 月 12 日	0	0	0	0	0	
徐慧慧	女	57	职工监事	离任	2024 年 04 月 12 日	2024 年 08 月 27 日	76,400	0	0	0	76,400	

胡新杰	男	41	职工监事	现任	2024 年 08 月 27 日	2025 年 09 月 13 日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	12,367,200	57,225	0	0	12,424,425	--

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

报告期内，史立功、罗良、徐慧慧因个人原因离任；吴卫红因退休辞去公司职工监事职务。

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
罗良	董事	离任	2024 年 04 月 12 日	个人原因
邓传书	董事	被选举	2024 年 06 月 14 日	工作调动
吴卫红	监事	离任	2024 年 04 月 12 日	退休
徐慧慧	监事	被选举	2024 年 04 月 12 日	工作调动
徐慧慧	监事	离任	2024 年 08 月 27 日	个人原因
胡新杰	监事	被选举	2024 年 08 月 27 日	工作调动
邱善勤	总经理	任免	2024 年 10 月 28 日	工作调动

2、任职情况

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

（1）董事会

报告期内，公司董事 8 名，其中独立董事 3 名，其主要情况如下：

邱善勤先生：1967 年 2 月出生，博士研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权，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。

刘海波先生：1980 年 7 月出生，硕士研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。曾任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 7 月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。曾任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 3 月出生，硕士研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。2008 年至 2021 年 1 月，曾任华泰联合证券有限公司行业分析师、国泰君安证券股份有限公司行业分析师、华商基金管理有限公司投资经理、林州重机集团股份有限公司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。

邓传书先生：1983 年 3 月出生，本科学历，中国国籍，无境外居留权。曾任深圳市盛锐祺实业有限公司人事行政主管、深圳市同心投资基金股份公司人事行政总监。 现任深圳市皇庭集团有限公司人事企管部副总经理。

林熹先生：1973 年 10 月出生，博士研究生学历，中国国籍，无境外居留权。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 11 月出生，博士研究生学历，中国国籍，无境外居留权。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，公司独立董事。

劳丽明女士：1959 年 5 月出生，本科学历，中国注册会计师，中国国籍，无境外居留权。现任深圳普天会计师事务所有限公司合伙人，公司独立董事。

(2) 监事会

报告期内，公司监事 3 名，其主要情况如下：

刘玉英女士：1975 年 7 月出生，硕士研究生学历，中国国籍，无境外居留权。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 1 月出生，本科学历，中国国籍，无境外居留权。曾任职羊城晚报、亚太传媒任主任编辑、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、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。

胡新杰先生：1984 年 9 月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。曾任金融街惠州置业有限公司审计经理、深圳建业工程集团股份有限公司审计总监，现任深圳市皇庭国际企业股份有限公司审计监察部负责人。

(3) 高级管理人员

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

在股东单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘玉英	深圳市皇庭集团有限公司	副总裁	2020 年 12 月 30 日		否
	深圳市皇庭集团有限公司	监事	2019 年 07 月 31 日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
邱善勤	湖北九同方微电子有限公司	董事	2020 年 12 月 24 日		否
林熹	哈尔滨工业大学（深圳）	教授	2017 年 01 月 05 日		是
陈建华	深圳大学	教授	1993 年 07 月 01 日		是

	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
	深圳市国天电子股份有限公司	独立董事	2023 年 04 月 01 日	2026 年 03 月 01 日	是
劳丽明	深圳普天会计师事务所有限公司	合伙人	2015 年 11 月 05 日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☐适用 ☒不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

实际支付情况：根据公司的薪酬管理制度与绩效考评体系按期支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
邱善勤	男	58	董事长、总经理	现任	256.32	否
史立功	男	59	董事、总经理	离任	145.68	否
刘海波	男	45	董事、执行总裁	现任	201.43	否
李亚莉	女	49	董事、财务总监	现任	146.33	否
吴凯	男	45	董事、副总经理、董事会秘书	现任	99.90	否
罗良	女	45	董事、人力资源总监	离任	25.84	否
邓传书	男	42	董事	现任	2.72	是
林熹	男	52	独立董事	现任	20.00	否
陈建华	男	62	独立董事	现任	20.00	否
劳丽明	女	66	独立董事	现任	20.00	否
刘玉英	女	50	监事会主席	现任	95.52	否
李岚	女	43	监事	现任	105.59	否
胡新杰	男	41	职工监事	现任	11.41	否
吴卫红	女	57	职工监事	离任	7.66	否
徐慧慧	女	57	职工监事	离任	7.92	否
合计	--	--	--	--	1,166.31	--

其他情况说明

☐适用 ☒不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会 2024 年第一次会议	2024 年 04 月 25 日	2024 年 04 月 27 日	审议通过：1、2023 年度总经理工作报告；2、2023 年度董事会工作报告；3、2023 年度财务决算报告；

			4、2023 年度利润分配预案；5、关于确认 2023 年度投资性房地产公允价值变动的议案；6、关于 2023 年度计提资产减值损失和确认其他权益工具投资公允价值变动的议案；7、2023 年年度报告全文及摘要；8、2023 年度内部控制评价报告；9、关于 2024 年度日常关联交易预计的议案；10、关于聘任 2024 年度审计机构的议案；11、关于非标准审计意见涉及事项的专项说明；12、关于重庆皇庭广场 2023 年度业绩承诺完成情况 & 实施业绩补偿的议案；13、关于会计估计变更和修订《投资性房地产公允价值计量管理办法》的议案；14、关于确认董事和高级管理人员 2023 年度薪酬及拟定 2024 年度薪酬方案的议案；15、关于增补第十届董事会非独立董事的议案；16、关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案；17、关于签署《和解协议书》的议案；18、关于回购注销未达到 2023 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。
第十届董事会 2024 年第二次会议	2024 年 04 月 29 日	2024 年 04 月 30 日	审议通过：2024 年第一季度报告
第十届董事会 2024 年第三次会议	2024 年 05 月 23 日	2024 年 05 月 24 日	审议通过：关于召开 2023 年度股东大会的议案
第十届董事会 2024 年第四次会议	2024 年 07 月 29 日	2024 年 07 月 31 日	审议通过：关于公司签署《债权债务和解协议》的议案
第十届董事会 2024 年第五次会议	2024 年 08 月 26 日	2024 年 08 月 28 日	审议通过：关于《2024 年半年度报告全文及摘要》的议案
第十届董事会 2024 年第六次会议	2024 年 09 月 20 日	2024 年 09 月 21 日	审议通过：关于全资子公司拟申请破产清算的议案
第十届董事会 2024 年第七次会议	2024 年 10 月 28 日	2024 年 10 月 29 日	审议通过：1、2024 年第三季度报告；2、关于拟变更会计师事务所的议案；3、关于聘任公司总经理的议案；4、关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案。
第十届董事会 2024 年第八次会议	2024 年 12 月 13 日	2024 年 12 月 14 日	审议通过：1、关于拟变更会计师事务所的议案；2、关于召开 2024 年第二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	8	8	0	0	0	否	3
史立功	7	7	0	0	0	否	1
刘海波	8	8	0	0	0	否	3
李亚莉	8	8	0	0	0	否	3
吴 凯	8	8	0	0	0	否	3
邓传书	5	5	0	0	0	否	3
林 熹	8	8	0	0	0	否	3
陈建华	8	8	0	0	0	否	3
劳丽明	8	8	0	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

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）
薪酬与考核委员会	林熹、李亚莉、陈建华、劳丽明	1	2024 年 04 月 25 日	审议通过：1、关于确认高级管理人员 2023 年度薪酬及拟定 2024 年度薪酬方案的议案；2、关于确认董事 2023 年度薪酬及拟定 2024 年度薪酬方案的议案；3、关于回购注销未达到 2023 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。	通过议案	-	无
提名委员会	陈建华、邱善勤、刘海波、林熹、劳丽明	2	2024 年 04 月 25 日	审议通过：关于增补第十届董事会非独立董事的议案。	通过议案	-	无
提名委员会	陈建华、邱善勤、刘海波、林熹、劳丽明	2	2024 年 10 月 28 日	审议通过：关于聘任公司总经理的议案	通过议案	-	无
审计委员会	劳丽明、邱善勤、罗良、林熹、陈建华	7	2024 年 01 月 16 日	审议通过：2023 年度财务报表审计计划	通过议案	-	无
审计委员会	劳丽明、邱善勤、罗良、林熹、陈建华	7	2024 年 02 月 06 日	审议通过：1、2023 年度第四季度审计工作报告；2、2023 年度审计工作报告。	通过议案	-	无
审计委员会	劳丽明、邱善勤、罗良、林熹、陈建华	7	2024 年 04 月 09 日	审议通过：经亚太（集团）会计师事务所出具初步审计意见的《2023 年度财务会计报告》	通过议案	-	无
审计委员会	劳丽明、邱善勤、林熹、陈建华	7	2024 年 04 月 25 日	审议通过：1、经亚太（集团）会计师事务所出具初步审计意见的《2023 年度财务会计报告》；2、关于确	通过议案	-	无

				认投资性房地产公允价值变动的议案；3、关于 2023 年度计提资产减值损失和确认其他权益工具投资公允价值变动的议案；4、2023 年度内部控制评价报告；5、关于聘任 2024 年度审计机构的议案；6、关于对 2023 年度财务报表非标准审计意见的议案。			
审计委员会	劳丽明、邱善勤、林熹、陈建华	7	2024 年 04 月 29 日	审议通过：1、2024 年第一季度财务报表；2、2024 年第一季度审计工作报告。	通过议案	-	无
审计委员会	劳丽明、邱善勤、邓传书、林熹、陈建华	7	2024 年 08 月 26 日	审议通过：1、2024 年半年度财务报表；2、2024 年度第二季度审计工作报告。	通过议案	-	无
审计委员会	劳丽明、邱善勤、邓传书、林熹、陈建华	7	2024 年 10 月 28 日	审议通过：1、2024 年第三季度财务报表；2、2024 年度第三季度审计工作报告；3、关于拟变更会计师事务所的议案。	通过议案	-	无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐是 ☒否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	23
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	707
报告期末在职员工的数量合计（人）	730
当期领取薪酬员工总人数（人）	730
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	59
销售人员	10
技术人员	104
财务人员	52
行政人员	39
管理人员	47

招商人员	7
投资拓展人员	1
采购人员	5
市场营运人员	19
物业基层人员	387
合计	730
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	17
本科	97
大专	162
中专及其它	454
合计	730

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）	1,056,971.50
劳务外包支付的报酬总额（元）	13,661,197.22

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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

1、股权激励

（一）2017 年限制性股票激励计划

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

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

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

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

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

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

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

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

上述限制性股票共 2,756.05 万股已完成回购注销，具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于 2017 年限制性股票激励计划限制性股票回购注销完成的公告》（2025-009）。

（二）2023 年限制性股票激励计划

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

根据公司于 2024 年 6 月 14 日召开的 2023 年年度股东大会决议，因公司 2023 年限制性股票激励计划中 1 名原激励对象因个人原因离职失去激励对象资格及公司《2023 年限制性股票激励计划》中规定的第一期解锁的业绩条件未达成，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 70,000 股，回购价格为授予价格 2.5 元/股；因公司 2023 年度业绩指标不符合第一期解锁条件的限制性股票共计 10,647,000 股，回购价格为授予价格 2.50 元/股加上中国人民银行同期存款利息之和。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	期末持有股票期权数量	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
邱善勤	董事长								3,500,000	0	0		3,500,000
史立功	董事、总经理								1,500,000	0	0		1,500,000
李亚莉	董事、财务总监								3,809,400	0	0		3,809,400
吴凯	董事、副总经理、董事会秘书								3,000,000	0	0		3,000,000
罗良	董事、人力资源总监								271,800	0	0		271,800
李岚	监事								203,700	0	0		203,700
徐慧慧	监事								76,400	0	0		76,400
合计	--	0	0	0	0	--	0	--	12,361,300	0	0	--	12,361,300

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、风险和公司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
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 26 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《2024 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	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： （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； （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； （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。 重要缺陷是指企业一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。具备以下特征的缺陷，认定为重要缺陷： （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； （2）导致严重的财务损失，且财务损失较	（1）以下缺陷属重大缺陷：严重违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件，导致中央级别监管机构的调查，并被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；对公司战略目标的最终实现造成严重阻碍，战略层面的指标或要求几乎全部不能完成。 （2）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。 （3）以下缺陷属一般缺陷：违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金；对

	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； （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。 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： （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； （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； （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； （4）公司存在的其他财务报告内控缺陷。	公司战略目标的最终实现造成阻碍，但是从中长期来看，这种阻碍的不良影响可以逐渐消除；或部分战略指标难以完成；公司存在的其他非财务报告内控缺陷。
定量标准	一般缺陷：资产总额潜在错报<资产总额×0.5%； 重要缺陷：资产总额×0.5%≤资产总额潜在错报<资产总额×1%； 重大缺陷：资产总额潜在错报≥资产总额×1%	一般缺陷：损失<资产总额×0.5% 重要缺陷：资产总额×0.5%≤损失<资产总额×1% 重大缺陷：损失≥资产总额×1%
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

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 2024 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	2025 年 04 月 24 日
内部控制审计报告全文披露索引	刊载于巨潮资讯网的《内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐是 ☒否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒是 ☐否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

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	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	无	无	无		无	无
股权激励承诺	公司	其他承诺	（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。 （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。 （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等的有关规定，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。	2017年06月09日	60个月	正在履行中
股权激励承诺	公司	其他承诺	1、在本次限制性股票激励计划实施期间，公司确保其所持有的意发功率股权不低于 27.8145%。 2、根据《一致行动协议》中“第 5.1 款，本协议自各方签署之日起生效，除非各方另有约定，本协议将在各方持有目标公司任何股权的期间内持续有效”和“第 5.2 款，各方应完全履行协议内容，非经各方协商一致并采取书面形式，任何一方不得将本协议随意变更”的约定，公司既不会主动	2023年01月11日	48个月	正在履行中

			取消该一致行动，也不会同意一致行动人撤回该一致行动，以确保股权激励期间，公司持续、稳定的控制意发功率，使对意发功率控制的认定符合《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定。 3、皇庭基金与周炳、意发产投基金、意发功率签署的《履行回购权的协议》，将皇庭基金作为意发产投基金所持意发功率股权的唯一回购方，公司承诺在意发产投基金存续期（合伙企业存续期间为 2018 年 11 月 26 日至 2025 年 11 月 25 日）内，按相关协议约定履行回购意发产投基金所持有的意发功率 57.7484% 股权的义务，进一步提升在意发功率的持股比例，确保对意发功率的控制。			
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 年度不低于人民币 4,000 万元；2021 年度不低于人民币 5,000 万元；2022 年至 2027 年每年不低于人民币 6,400 万元。如未能达到承诺金额的差额部分，由皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺以现金支付方式补足。	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	陈建华	其他承诺	本人于 2019 年 10 月 17 日通过二级市场买卖股票（本欲买入 0000*6）时，因操作失误买入（000056）5900 股，成交金额 29,146 元。 本人进行下列承诺：	2019 年 10 月 18 日	担任独立董事期间	正在履行中

			1、发生误操作时，本人未提前获知公司业绩等内部信息，也未参与编制公司 2019 年第三季度报告，不涉及内幕交易； 2、在本人独立董事任期内不减持上述股票； 3、本人会吸取教训，杜绝上述问题的再次发生，认真学习国家法律、法规及深交所相关规定，履行相关独董义务。			
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。	2020 年 07 月 31 日	长期持续有效	正在履行中
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
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	（一）皇庭商服 2021 年度和 2022 年度业绩承诺差额 1、对于皇庭产控、皇庭投资补偿皇庭商服 2021 年度业绩承诺差额 745.47 万元款项，公司子公司皇庭物业于 2022 年 5 月向深圳前海合作区人民法院提起诉讼，该院于 2022 年 8 月作出一审判决，判令皇庭产控、皇庭投资支付 2021 年度业绩承诺差额 7,454,727.15 元及逾期利息。公司已向一审法院申请强制执行；经各方协商，达成如下还款方案：（1）预计于 2024 年 6 月底之前通过现金偿还不低于 20% 的补偿款；（2）剩余补偿金额预计在 2024 年底之前以现金方式全部偿还。截至本报告日，皇庭商服 2021 年度业绩承诺差额 745.47 万元款项已支付完毕。 2、对于皇庭产控、皇庭投资补偿皇庭商务服务 2022 年度业绩承诺差额 2,126.97 万元款项，公司股东皇庭产控和皇庭投资将积极筹措偿还资金，同时将积极与皇庭国际协商沟通解决方案。后续如双方不能协商一致，公司将通过诉讼、司法调解等手段解决。 （二）重庆皇庭广场 2021 年度和 2022 年度业绩承诺差额 1、对于皇庭集团和重庆九龙珠宝补偿重庆皇庭广场 2021 年度业绩承诺差额 3,770.39 万元款项，公司、子公司皇庭基金和皇庭不动产于 2022 年 5 月向深圳市福田区人民法院提起诉讼，该院于 2022 年 9 月作出一审判决，判令皇庭集团及其子公司支付重庆皇庭广场 2021 年度业绩承诺差额 37,703,871.80 元和违约金，公司已申请强制执行。 2、皇庭集团和重庆九龙珠宝补偿重庆皇庭广场 2022 年度业绩承诺差额 5,567.08 万元款项、2023 年度业绩承诺差额 6,642.99 万元款项；公司已对 2022 年度及 2023 年度业绩承诺差额提起诉讼，并已获深圳市福田区人民法院受理立案，后续将根据诉讼进展情况及时履行信息披露义务。 当前，公司和业绩承诺方皇庭集团、重庆九龙珠宝正对业绩补偿情况协商探讨解决方案，如后续各方不能协商一致时，公司将继续采取诉讼等相关措施维护公司和股东利益，公司将根据实际进展情况，及时履行信息披露义务。					

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

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

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

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

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

☐适用 ☒不适用

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

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

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	尤尼泰振青会计师事务所（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	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈启生、徐成光
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
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

☒是 ☐否

是否在审计期间改聘会计师事务所

☐是 ☒否

更换会计师事务所是否履行审批程序

☒是 ☐否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

（一）前任会计师事务所情况及上年度审计意见前任会计师事务所名称：北京亚泰国际会计师事务所（特殊普通合伙）；北京亚泰审计服务的连续年限：尚未向公司出具任何审计报告；2023 年度审计意见：保留意见（由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具）；公司不存在已委托前任会计师事务所开展部分审计工作后解聘前任会计师事务所的情况。

（二）拟变更会计师事务所原因：经综合考虑公司业务发展和未来审计的需要，拟改聘尤尼泰振青为公司 2024 年度财务审计与内部控制审计机构。尤尼泰振青实行一体化管理，建立了较为完善的质量控制体系，审计人员具有较强的专业胜任能力。因此，公司拟聘任尤尼泰振青为本公司提供 2024 年报审计服务，聘期一年。

（三）公司与前后任会计师事务所的沟通情况：公司已就拟变更会计师事务所与前后任会计师事务所进行了沟通，双方均已知悉本事项，并对本次变更无异议。根据《中国注册会计师审计准则第 1153 号-前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》的有关规定，双方已积极做好会计师事务所变更的相关沟通及配合工作。

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

公司聘请尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2024 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

公司于 2024 年 9 月 20 日召开第十届董事会 2024 年第六次会议审议通过了《关于全资子公司拟申请破产清算的议案》，同意公司全资子公司重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“重庆皇庭”）作为债务人向所在地法院提交破产清算申请，具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于全资子公司拟申请破产清算的公告》（2024-068）。

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 元期内利息 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	法院已将皇庭国际名下抵押房产挂网拍卖并处置完毕。	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）

				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			
因借款合同纠纷，中信信托起诉融发投资，皇庭国际提供连带担保	275,000	是	执行	二审维持原判	执行法院已受理	2023年10月28日	巨潮资讯网《关于重大诉讼的进展公告》（公告编号：2023-114）
因借款合同纠纷，江苏新扬子造船有限公司起诉公司偿还借款本金、利息等	33,400	否	执行终结	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。	已结案	2021年05月19日	巨潮资讯网《关于公司涉及诉讼及资产被冻结的公告》（公告编号：2021-27）、《关于全资子公司不动产以物抵债的公告》（公告编号：2023-68）、《关于回购专用证券账户股票完成过户的公告》（公告编号：2023-96）
因借款合同纠纷，九江银行广州分行起诉公司偿还借款本金及利息	16,780	否	执行中	皇庭国际向九江银行偿还借款 16780 万元及其利息。	执行终本	2021年08月28日	巨潮资讯网《关于公司涉及诉讼及资产被冻结的公告》（公告编号：2021-40）
因借款合同纠纷，渤海银行深圳前海分行起诉公司支付借款本金及利息	12,953	否	执行立案	维持一审判决	一、查封、冻结、扣押、扣留、提取或划拨被执行人深圳市皇庭国际企业股份有限公司、深圳市皇庭集团有限公司、郑康豪、重庆皇庭珠宝广场有限公司的财产（以人民币 139361331.26 元及迟延履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用等为限）。	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）

					二、查封、冻结、扣押被执行人深圳市皇庭基金管理有限公司名下持有的深圳市同心投资基金股份有限公司 23520 万股股权及人民币 5000 元、申请执行费、延迟履行期间的债务利息等为限。		
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	执行终本	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	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）
因房屋租赁合同纠纷，厦门市集美建设发展有限公司起诉公司子公司福建嘉美和丰商业管理有限公司，公司反诉	13,450.27	是	再审已立案	二审维持一审原判	已提请再审	2023 年 12 月 09 日	巨潮资讯网《关于诉讼案件的进展公告》（公告编号：2023-125）

十二、处罚及整改情况

☒适用 ☐不适用

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
皇庭国际集团有限公司	其他	未按照承诺进行连带支付	中国证监会采取行政监管措施	2024 年 3 月 29 日被深圳证监局采取责令整改的行政监管措施	2024 年 04 月 03 日	《关于股东等关联人收到行政监管措施决定书的公告》（2024-08）
深圳市皇庭产业控股有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司	控股股东	未按照承诺履行业绩补偿义务	中国证监会采取行政监管措施	2024 年 3 月 29 日被深圳证监局采取责令整改的行政监管措施	2024 年 04 月 03 日	《关于股东等关联人收到行政监管措施决定书的公告》（2024-08）
皇庭国际集团有限公司、重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司	其他	未按照承诺履行业绩补偿义务	中国证监会采取行政监管措施	2024 年 3 月 29 日被深圳证监局采取责令整改的行政监管措施	2024 年 04 月 03 日	《关于股东等关联人收到行政监管措施决定书的公告》（2024-08）
深圳市皇庭投资管理有限公司	其他	作为持股 5%以上的大股东，在 2023 年 3 月 28 日至 4 月 3 日期间，所持皇庭国际的股份比例因司法强制执行累计减少 1.25%，股份比例变动达 1%，未按规定及时履行报告、公告义务。	中国证监会采取行政监管措施	2024 年 4 月 24 日被深圳证监局采取出具警示函的行政监管措施		

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

截至报告期末，通过中国执行信息公开网查询到，公司及控股股东、实际控制人存在未及时履行法院生效判决情况及存在其他债务到期未清偿等情况。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

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

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

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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

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

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

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

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

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	0	1999 年 12 月 01 日	0	一般保证			直至贷款业主还款完毕	是	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）		0				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0				
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）				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）				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）				报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		284,644.79				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		319,144.42		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		284,644.79				
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				795.86%						

其中：	
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）	266,762
上述三项担保金额合计（D+E+F）	541,762

采用复合方式担保的具体情况说明

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 POWERLANDHOLDINGSLIMITED 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

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

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

1、2023 年 4 月 26 日，公司与丰翰益港签订《股权转让框架协议》，双方就子公司融发投资资产及债务重组事宜达成合作，由丰翰益港牵头对皇庭广场项目的债务进行重组，丰翰益港合法受让融发投资股权不超过 30%，丰翰益港将协调公司的各银行债权人给予公司纾困期并降低一定利息，后续通过寻找投资人收购融发投资，由各债权人通过收购对价实现债权本息的全部或部分回收清偿，从而最终化解公司债务问题；具体情况详见公司于 2023 年 4 月 28 日刊载于巨潮资讯网的《关于签署〈股权转让框架协议〉的公告》（公告编号：2023-47）。自签署《股权转让框架协议》后，双方积极走访接洽各银行债权人，并商谈债务和解方案细节。虽然，延长期至 2023 年 8 月 24 日已到期，但自延长期到期日至今，本次债务重组合作和重大资产出售仍处在商谈阶段，目前公司与合作方、各银行债权人尚未签署任何协议，最终能否成功实施及实施的具体进度均具有重大不确定性。公司将根据该事项的后续进展情况，分阶段及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

2、为解决同心基金股权转让款和同心再贷款借款本息的欠款问题，公司于 2024 年 4 月 25 日召开第十届董事会 2024 年第一次会议审议通过了《关于签署〈和解协议〉的议案》，同意公司与皇庭集团、同心再贷款、同心基金签署《和解协议书》，在皇庭集团、同心再贷款、同心基金通过现金、物业等方式于 2026 年 12 月 31 日偿还欠款 4.36 亿元的情形下，公司相应减免应收同心小贷利息、应收同心基金违约金。截至报告日，公司已收到同心再贷款归还的借款本金 6,000 万元。

3、2024 年 7 月 1 日，广东省深圳市中级人民法院出具《执行裁定书》，准许中信信托有限责任公司将与融发投资的相关债权全部权益转让给光曜夏岚(深圳)投资有限公司，自此光曜夏岚(深圳)投资有限公司为融发投资前述债务的新债权人。

4、公司控股股东深圳市皇庭产业控股有限公司（以下简称“皇庭产控”）与陈焕忠先生签署的《一致行动人协议》于 2024 年 12 月 30 日到期，经双方协商一致，《一致行动人协议》到期后不再续签。具体情况详见公司于 2024 年 12 月 31 日刊载于巨潮资讯网的《关于股东一致行动人协议到期暨权益变动的提示性公告》（公告编号：2024-088）。

十七、公司子公司重大事项

☒适用 ☐不适用

1、报告期内，公司全资子公司深圳市皇庭物业发展有限公司皇庭中心分公司、深圳市皇庭商务服务有限公司收到深圳市岗厦实业股份有限公司及深圳市皇岗实业股份有限公司等业主告知，将解除上述公司子公司为皇庭大厦及皇岗商务中心提供物业服务的合同。本次被解除物业服务合同事项将相应减少公司未来物业管理服务业务收入，本次被解除物业服务合同事项不影响公司的正常生产经营。后续公司将依托在物业管理服务领域积累的丰富的经验，发挥管理商办、住宅等多种业态的物业服务能力，积极开拓物业服务业务市场，寻找并争取新的优质物业服务管理项目。

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	63,124,925	5.22%				57,225	57,225	63,182,150	5.22%
1、国家持股	0	0.00%						0	
2、国有法人持股	0	0.00%						0	
3、其他内资持股	52,907,025	5.22%				57,225	57,225	52,964,250	4.38%
其中：境内法人持股	0	0.00%						0	
境内自然人持股	52,907,025	4.37%				57,225	57,225	52,964,250	4.38%
4、外资持股	10,217,900	0.84%						10,217,900	0.84%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	
境外自然人持股	10,217,900	0.84%						10,217,900	0.84%
二、无限售条件股份	1,146,963,795	94.78%				-57,225	-57,225	1,146,906,570	94.78%
1、人民币普通股	903,728,783	74.68%				-57,225	-57,225	903,671,558	74.68%
2、境内上市的外资股	243,235,012	20.10%						243,235,012	20.10%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	
4、其他								0	
三、股份总数	1,210,088,720	100.00%						1,210,088,720	100.00%

股份变动的原因

增加 57,225 股高管锁定股，为公司董事罗良女士离职后买入公司股份 57,225 股。

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

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
罗良	271,800	57,225	0	329,025	离职锁定	2024 年 10 月 12 日
合计	271,800	57,225	0	329,025	--	--

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	73,497	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	62,221	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（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市皇庭产 业控股有限公 司	境内非国有 法人	15.79%	191,126,900	0	0	191,126,900	质押	191,126,900
							冻结	184,807,000
百利亚太投资 有限公司	境外法人	5.32%	64,431,720	-8,000,000	0	64,431,720	质押	55,000,000
皇庭国际集团 有限公司	境外法人	1.95%	23,647,332	10,992,080	0	23,647,332	不适用	0
崔雁	境内自然人	1.79%	21,653,662	21,653,662	0	21,653,662	不适用	0
霍孝谦	境内自然人	1.65%	19,940,178	0	0	19,940,178	质押	19,940,178
							冻结	19,940,178
GUOTAIJUNANSE CURITIES （HONGKONG）	境外法人	1.55%	18,968,066	3,427,714	0	18,968,066	不适用	0

LIMITED								
BOCISECURITIE SLIMITED	境外法人	0.13%	15,899,444	0	0	15,899,444	不适用	0
鍾志強	境外自然人	1.00%	12,059,424	-6,030,626	0	12,059,424	质押 冻结	11,000,000 11,000,000
ZHOUBING	境外自然人	0.84%	10,150,000	0	10,150,000	0	不适用	0
赵宏伟	境内自然人	0.64%	7,802,000	0	7,802,000	0	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东中，深圳市皇庭产业控股有限公司、百利亚太投资有限公司及皇庭国际集团有限公司的实际控制人均为郑康豪先生，深圳市皇庭产业控股有限公司与陈巧玲女士、郑小燕女士为一致行动人关系。除此之外，未知上述股东之间是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）		不适用						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
深圳市皇庭产业控股有限公司	191,126,900					人民币普通股	191,126,900	
百利亚太投资有限公司	64,431,720					境内上市外资股	64,431,720	
皇庭国际集团有限公司	23,647,332					境内上市外资股	23,647,332	
崔雁	21,653,662					境内上市外资股	21,653,662	
霍孝谦	19,940,178					人民币普通股	19,940,178	
GUOTAIJUNANSECURITIES （HONGKONG）LIMITED	18,968,066					境内上市外资股	18,968,066	
BOCISECURITIESLIMITED	15,899,444					境内上市外资股	15,899,444	
鍾志強	12,059,424					境内上市外资股	12,059,424	
EverbrightSecuritiesInvest mentServices (HK) Limited	7,135,674					境内上市外资股	7,135,674	
刘大鹏	6,500,000					人民币普通股	6,500,000	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东中，深圳市皇庭产业控股有限公司、百利亚太投资有限公司及皇庭国际集团有限公司的实际控制人均为郑康豪先生，深圳市皇庭产业控股有限公司与陈巧玲女士、郑小燕女士为一致行动人关系。除此之外，未知上述股东之间是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）		无						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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)
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、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)
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			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑康豪	本人	中国	否
陈焕忠	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
陈巧玲	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 年期间曾任深圳市政协委员，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

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节优先股相关情况

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	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 24 日
审计机构名称	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	尤振审字[2025]第 0267 号
注册会计师姓名	陈启生、徐成光

审计报告正文

深圳市皇庭国际企业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“皇庭国际”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了皇庭国际 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一)收入确认	
2024 年度，皇庭国际营业收入 657,815,797.49 元，主要来源于商业运营服务、物业管理服务、功率半导	与评价收入确认相关的审计程序主要包括以下程序： 1、了解及评价与收入确认事项有关的内部控制设计的合

体生产销售和融资租赁服务及其他。鉴于营业收入是皇庭国际的关键业绩指标之一，使得收入存在可能被确认于不正确的期间或被操控以达到预期目标的固有风险，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。 关于收入确认会计政策详见附注三、（二十九）；关于收入分类及本期发生额披露详见附注五、注释（四十四）。	理性，并测试关键控制执行的有效性； 2、选取样本，通过检查相关合同并对管理层访谈，对与收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行分析评估，进而评估公司收入的确认政策是否符合会计准则要求； 3、从销售收入的会计记录和合同台账中选取样本，检查该笔销售相关的合同、发票和收款凭证等支持性文件，执行重新计算程序，对合同收入进行验算，以验证收入确认的准确性，评价收入是否被记录于恰当的会计期间； 4、选取样本，对重要应收账款余额及交易发生额执行函证及替代测试程序，以确认收入的真实性和完整性； 5、结合收入的类型，对收入和毛利情况执行分析性程序，包括：月度波动分析、年度比较分析、毛利率分析等，检查是否存在异常波动，以评价收入及毛利变动的合理性。
(二) 投资性房地产公允价值的估值	
皇庭国际投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。截至 2024 年 12 月 31 日，皇庭国际合并财务报表中投资性房地产的公允价值为人民币 6,547,478,813.67 元，占资产总额的 81.50%。2024 年度皇庭国际合并利润表中投资性房地产的公允价值变动损益为人民币-189,256,386.33 元。 皇庭国际投资性房地产主要包括购物广场、写字楼及公寓等。投资性房地产 2024 年 12 月 31 日的公允价值已经由管理层外聘的第三方评估机构进行独立评估。由于投资性房地产对皇庭国际的资产负债表具有重要性，而且确定其公允价值涉及重大管理层判断和估计，可能存在管理层偏向。因此，我们把皇庭国际的投资性房地产公允价值的估值列为关键审计事项。 关于投资性房地产会计政策详见附注三、（十	与评价投资性房地产公允价值的估值相关的审计程序主要包括以下程序： 1、了解、评估、测试公司与投资性房地产相关的内部控制的设计、实施和运行的有效性； 2、自管理层获取第三方评估机构对公司投资性房地产的评估报告，并对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价； 3、在复核评估机构所用原始数据的准确性及相关性，从而评估其工作是否适当； 4、对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核； 5、复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

六)；关于投资性房地产明细披露详见附注五、注释(十四)。

四、其他信息

皇庭国际管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括 2024 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督皇庭国际的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

尤尼泰振青会计师事务所中国注册会计师：

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国深圳二〇二五年四月二十四日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市皇庭国际企业股份有限公司

单位：元		
项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	111,122,736.31	189,365,601.63
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	27,107,106.06	20,946,685.15
应收账款	157,208,848.67	240,448,262.22
应收款项融资	788,305.53	536,307.23
预付款项	1,572,434.75	2,653,282.50
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	131,605,331.40	206,090,622.10
其中：应收利息		
应收股利		19,873,342.93
买入返售金融资产		
存货	80,241,677.58	90,947,067.90
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	226,959,958.63	187,514,002.52
其他流动资产	28,569,292.40	32,026,087.31
流动资产合计	765,175,691.33	970,527,918.56
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	82,604,719.12	83,636,215.19
其他权益工具投资	21,791,885.94	16,830,763.58
其他非流动金融资产	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产	6,547,478,813.67	6,736,735,200.00
固定资产	106,211,513.40	112,823,517.69

在建工程	72,402,718.44	69,019,081.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,686,816.20	284,145,648.39
无形资产	28,692,241.04	30,308,023.80
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	65,057,216.13	135,163,633.34
长期待摊费用	19,587,904.67	25,066,976.94
递延所得税资产	234,319,556.60	227,257,310.54
其他非流动资产	50,386,493.68	55,617,198.68
非流动资产合计	7,268,219,878.89	7,806,603,569.55
资产总计	8,033,395,570.22	8,777,131,488.11
流动负债：		
短期借款	313,855,738.74	401,468,019.96
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		12,958,658.99
应付账款	184,198,286.03	187,281,694.58
预收款项	42,133,232.66	64,581,993.64
合同负债	10,058,501.37	10,919,482.38
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	14,146,289.80	17,518,872.17
应交税费	70,898,117.71	72,261,944.16
其他应付款	2,264,838,564.70	1,805,905,518.37
其中：应付利息	1,509,720,481.73	1,168,260,226.13
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,702,007,101.03	3,127,588,049.17
其他流动负债	27,490,082.26	20,812,105.84
流动负债合计	6,629,625,914.30	5,721,296,339.26
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		424,000,000.00

应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	7,563,859.86	304,029,574.38
长期应付款	13,012,329.17	270,809,154.61
长期应付职工薪酬		
预计负债	113,828,991.21	114,109,770.25
递延收益		701,922.16
递延所得税负债	948,292,550.94	972,085,444.74
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,082,697,731.18	2,085,735,866.14
负债合计	7,712,323,645.48	7,807,032,205.40
所有者权益：		
股本	1,210,088,720.00	1,210,088,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,780,093,863.51	1,780,094,309.34
减：库存股	251,231,345.00	251,231,345.00
其他综合收益	-256,753,873.90	-260,474,715.67
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	-2,268,762,972.46	-1,628,334,535.50
归属于母公司所有者权益合计	357,655,764.85	994,363,805.87
少数股东权益	-36,583,840.11	-24,264,523.16
所有者权益合计	321,071,924.74	970,099,282.71
负债和所有者权益总计	8,033,395,570.22	8,777,131,488.11

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：邱善勤

会计机构负责人：李亚莉

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	248,129.91	352,453.48
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,036,510.70	18,970,391.12
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	3,819,838,841.24	3,843,807,769.56
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	728,120.68	728,120.68
流动资产合计	3,823,851,602.53	3,863,858,734.84
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	21,791,885.94	16,830,763.58
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,085,200.00	4,179,200.00
固定资产	437,832.33	394,974.02
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	526,966.53	272,612,937.57
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	56,134.62	1,081,270.85
递延所得税资产	47,224,054.05	58,671,245.29
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,169,197,310.23	1,448,845,628.07
资产总计	4,993,048,912.76	5,312,704,362.91
流动负债：		
短期借款	275,816,765.13	371,357,780.57
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,043,921.03	698,551.75
预收款项		25,036,641.86
合同负债		
应付职工薪酬	1,142,691.18	1,912,282.29
应交税费	5,620,548.00	5,650,053.87
其他应付款	1,601,066,243.86	1,271,870,481.75
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	522,966,756.29	246,081,805.84
其他流动负债		
流动负债合计	2,409,656,925.49	1,922,607,597.93
非流动负债：		
长期借款		424,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		294,162,564.08
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	952,736.38	976,236.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	952,736.38	719,138,800.46
负债合计	2,410,609,661.87	2,641,746,398.39
所有者权益：		
股本	1,210,088,720.00	1,210,088,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,361,075,414.78	2,361,075,414.78
减：库存股	251,231,345.00	251,231,345.00
其他综合收益	-141,636,423.97	-145,357,265.74
专项储备		
盈余公积	115,132,564.61	115,132,564.61
未分配利润	-710,989,679.53	-618,750,124.13
所有者权益合计	2,582,439,250.89	2,670,957,964.52
负债和所有者权益总计	4,993,048,912.76	5,312,704,362.91

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	657,815,797.49	1,171,704,287.31
其中：营业收入	657,815,797.49	1,171,704,287.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,066,081,937.98	1,714,567,183.15
其中：营业成本	272,664,776.96	877,696,035.54
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	17,640,704.72	23,250,354.86
销售费用	10,083,230.27	16,363,917.72
管理费用	98,910,811.25	124,693,371.26
研发费用	8,604,486.76	7,783,398.17
财务费用	658,177,928.02	664,780,105.60
其中：利息费用	669,883,095.91	665,241,377.59
利息收入	415,760.26	858,432.14
加：其他收益	1,840,452.76	2,918,827.96
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,850,717.03	-4,375,377.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,850,717.03	-1,714,495.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-1,820,000.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-189,256,386.33	-477,378,771.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-139,177,599.39	-44,269,752.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-92,273,609.79	-86,525,327.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	48,001,128.61	6,723,570.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-780,982,871.66	-1,145,769,725.84
加：营业外收入	98,007,511.37	22,128,120.44
减：营业外支出	3,771,382.51	20,111,806.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-686,746,742.80	-1,143,753,411.92
减：所得税费用	-33,610,543.06	4,756,439.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-653,136,199.74	-1,148,509,851.18
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-653,136,199.74	-1,148,509,851.18
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	-640,428,436.96	-1,126,749,099.86
2.少数股东损益	-12,707,762.78	-21,760,751.32
六、其他综合收益的税后净额	3,720,841.77	-5,521,275.51
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,720,841.77	-5,521,275.51
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	3,720,841.77	-5,521,275.51
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	3,720,841.77	-5,521,275.51
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	-649,415,357.97	-1,154,031,126.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	-636,707,595.19	-1,132,270,375.37
归属于少数股东的综合收益总额	-12,707,762.78	-21,760,751.32
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.56	-0.98
（二）稀释每股收益	-0.56	-0.98

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：邱善勤

会计机构负责人：李亚莉

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	62,838,023.57	89,547,139.42
减：营业成本	26,162,298.70	20,602,612.69
税金及附加	559,897.23	1,676,171.13
销售费用		
管理费用	20,999,884.16	24,014,064.57
研发费用		
财务费用	112,863,774.54	118,718,869.70
其中：利息费用	112,817,414.17	118,714,619.69
利息收入	236.12	1,806.70
加：其他收益	28,728.01	53,992.50
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-94,000.00	-4,311,771.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-42,551,830.72	5,704,685.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	49,242,310.08	6,757,073.18
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-91,122,623.69	-67,260,598.27
加：营业外收入	9,098,213.00	292,475.05
减：营业外支出	31,734.06	5,797.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-82,056,144.75	-66,973,920.46
减：所得税费用	10,183,410.65	-4,068,547.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-92,239,555.40	-62,905,372.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-92,239,555.40	-62,905,372.54
（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	3,720,841.77	-4,400,828.51
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	3,720,841.77	-4,400,828.51
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	3,720,841.77	-4,400,828.51

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	-88,518,713.63	-67,306,201.05
七、每股收益		
(一) 基本每股收益	-0.08	-0.05
(二) 稀释每股收益	-0.08	-0.05

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	723,174,148.80	839,526,341.72
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	4,050,310.03	133,453.15
收到其他与经营活动有关的现金	55,288,091.91	45,857,047.31
经营活动现金流入小计	782,512,550.74	885,516,842.18
购买商品、接受劳务支付的现金	198,625,872.72	304,803,502.11
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	128,525,952.49	136,834,447.22
支付的各项税费	47,310,610.13	58,556,802.48
支付其他与经营活动有关的现金	73,219,119.56	72,026,616.55
经营活动现金流出小计	447,681,554.90	572,221,368.36
经营活动产生的现金流量净额	334,830,995.84	313,295,473.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	64,000,000.00	4,789,900.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,945.00	812,739.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-50,380.55

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	64,001,945.00	5,552,258.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,203,093.31	9,574,703.87
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		41,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,203,093.31	51,074,703.87
投资活动产生的现金流量净额	56,798,851.69	-45,522,445.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,250,000.00	88,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,250,000.00	
取得借款收到的现金	40,000,000.00	486,062,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	22,009,805.69	45,404,705.02
筹资活动现金流入小计	64,259,805.69	620,366,705.02
偿还债务支付的现金	158,537,914.11	530,540,370.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	303,511,023.85	220,712,280.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,489,600.00	2,793,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	51,102,896.24	65,663,313.29
筹资活动现金流出小计	513,151,834.20	816,915,963.69
筹资活动产生的现金流量净额	-448,892,028.51	-196,549,258.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	13,888.70	62,962.03
五、现金及现金等价物净增加额	-57,248,292.28	71,286,731.76
加：期初现金及现金等价物余额	117,849,354.34	46,562,622.58
六、期末现金及现金等价物余额	60,601,062.06	117,849,354.34

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	56,274,296.36	49,437,886.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	79,254,597.55	49,416,169.65
经营活动现金流入小计	135,528,893.91	98,854,056.28
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	4,252,781.31	6,209,616.69
支付的各项税费	4,456,731.59	4,109,926.21
支付其他与经营活动有关的现金	67,726,407.05	150,875,133.11
经营活动现金流出小计	76,435,919.95	161,194,676.01
经营活动产生的现金流量净额	59,092,973.96	-62,340,619.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,940.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		1,940.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,800.00	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	63,800.00	
投资活动产生的现金流量净额	-63,800.00	1,940.00

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		88,900,000.00
取得借款收到的现金		424,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	100,657.98	720,109.00
筹资活动现金流入小计	100,657.98	513,620,109.00
偿还债务支付的现金	23,000,000.00	424,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,264,720.01	1,450,140.73
支付其他与筹资活动有关的现金	12,878,809.28	25,908,119.16
筹资活动现金流出小计	59,143,529.29	451,358,259.89
筹资活动产生的现金流量净额	-59,042,871.31	62,261,849.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,328.60	2,827.76
五、现金及现金等价物净增加额	-9,368.75	-74,002.86
加：期初现金及现金等价物余额	105,650.06	179,652.92
六、期末现金及现金等价物余额	96,281.31	105,650.06

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利 润	其 他			小计
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末 余额	1,210,088,720.00				1,780,094,309.34	251,231,345.00	-260,474,715.67		144,221,372.70		-1,628,334,535.50		994,363,805.87	-24,264,523.16	970,099,282.71
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
其他															
二、本年期初 余额	1,210,088,720.00				1,780,094,309.34	251,231,345.00	-260,474,715.67		144,221,372.70		-1,628,334,535.50		994,363,805.87	-24,264,523.16	970,099,282.71
三、本期增减 变动金额（减 少以“－”号 填列）					-445.83		3,720,841.77		0.00		-640,428,436.96		636,708,041.02	-12,319,316.95	649,027,357.97
（一）综合收 益总额							3,720,841.77				-640,428,436.96		636,707,595.19	-12,707,762.78	649,415,357.97
（二）所有者 投入和减少资 本														2,250,445.83	2,250,445.83
1. 所有者投 入的普通股														2,250,000.	2,250,000.

														00	00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														445.83	445.83
（三）利润分配														- 1,862,000.00	- 1,862,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														- 1,862,000.00	- 1,862,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他					- 445.83									- 445.83	- 445.83
四、本期期末余额	1,210,088,720.00				1,780,093,863.51	251,231,345.00	- 256,753,873.90		144,221,372.70		- 2,268,762,972.46		357,655,764.85	- 36,583,840.11	321,071,924.74

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有者权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末 余额	1,174,528,720.00				1,729,963,262.41	185,064,374.07	-254,953,440.16		144,221,372.70		-508,957,680.10		2,099,973,786.08	-438,171.24	2,099,299,689.54
加：会计 政策变更											7,372,244.46		7,372,244.46		7,372,244.46
前期 差错更正															
其他															
二、本年期初 余额	1,174,528,720.00				1,729,963,262.41	185,064,374.07	-254,953,440.16		144,221,372.70		-501,585,435.64		2,107,110,105.24	-438,171.24	2,106,671,934.00
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）	35,600.00				50,310.46	66,166.93	-5,521.27				1,126,749.86		1,112,746.29	23,826.35	1,136,572,651.29
（一）综合收 益总额							-5,521.27				1,126,749.86		1,130,375.37	21,760.75	1,154,031,126.69
（二）所有者 投入和减少资 本	35,600.00				50,310.46	66,166.93							19,240.76	727,399.40	20,251,475.40
1. 所有者投 入的普通股	35,600.00				53,400.00								88,900.00		88,900,000.00
2. 其他权益 工具持有者投 入资本															
3. 股份支付 计入所有者权 益的金额															
4. 其他					-3,208,953.07	66,166,970.93							-69,752,400.00	727,399.40	-68,648,524.60
（三）利润分														-2,79	-2,793,000.00

配														3,000.00	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-2,793,000.00	-2,793,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,210,088,720.00				1,780,094,309.34	251,231,345.00	-260,474,715.67		144,221,372.70		-1,628,334,535.50		994,363,805.87	-24,264,523.16	970,099,282.71

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 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	1,210,088,720.00				2,361,075,414.70	251,231,345.00	-145,357.26		115,132,564.61	-618,750.12		2,670,957,964.52

	0				8		5.74			4.13		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,210,088,720.00				2,361,075,414.78	251,231,345.00	-145,357,265.74		115,132,564.61	-618,750,124.13		2,670,957,964.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							3,720,841.77			-92,239,555.40		-88,518,713.63
（一）综合收益总额							3,720,841.77			-92,239,555.40		-88,518,713.63
（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	1,210,088,720.00				2,361,075,414.78	251,231,345.00	-141,636,423.97		115,132,564.61	-710,989,679.53		2,582,439,250.89

上期金额

单位：元

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

入所有者权益 的金额												
4. 其他					- 3,208 ,953. 07	66,16 6,970 .93						- 69,375,924.0 0
（三）利润分 配												
1. 提取盈余公 积												
2. 对所有 （或股东）的 分配												
3. 其他												
（四）所有者 权益内部结转												
1. 资本公积转 增资本（或股 本）												
2. 盈余公积转 增资本（或股 本）												
3. 盈余公积弥 补亏损												
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益												
5. 其他综合收 益结转留存收 益												
6. 其他												
（五）专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末 余额	1,210 ,088, 720.0 0				2,361 ,075, 414.7 8	251,2 31,34 5.00	- 145,3 57,26 5.74		115,1 32,56 4.61	- 618,7 50,12 4.13		2,670,957,96 4.52

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

二〇二四年度财务报表附注

(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“皇庭国际”、“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2024年12月31日止，本公司累计发行股本总数1,210,088,720股，注册资本为1,210,088,720.00元，注册地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦28A01单元。

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。

本财务报表业经公司董事会于2025年4月24日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制，本公司自报告期末起至少12个月内具备持续经营能力。

三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、金融资产减值等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注“三、（十一）6、金融资产减值”、“三、（二十九）收入”各项描述。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
资产金额	披露事项涉及的资产金额占集团合并总资产的比例 $\geq 0.5\%$
负债金额	披露事项涉及的负债金额占集团合并总负债的比例 $\geq 0.5\%$
净资产金额	披露事项涉及的净资产金额占集团合并净资产的比例 $\geq 1\%$
营业收入	披露事项涉及的损益金额占集团合并营业收入的比例 $\geq 0.5\%$
净利润总额	披露事项涉及的损益金额占集团合并净利润的比例 $\geq 5\%$

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：购买方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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、合并程序

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

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

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

（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。

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

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将

多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（八）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十五) 长期股权投资”。

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

(十) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、外币财务报表的折算

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

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

(十一) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

—业务模式是以收取合同现金流量为目标；

—合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

—业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

—合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为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资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1）该项指定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。
- 3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含

重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初

始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、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。

4、金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流

量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，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的变动情况。

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的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。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

（1）应收票据

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
无风险组合	银行承兑票据	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
账龄分析法组合	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

（2）应收账款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
无风险组合	合并范围内关联方、应收租金	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
账龄分析法组合	账龄组合	按账龄与整个存续期预计信用损失率对照表，计算预期信用损失

（3）其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
无风险组合	合并范围内关联方、员工备用金、押金、各类保证金、代扣代缴款等	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
账龄分析法组合	账龄组合	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

对于无风险组合，不计提坏账准备。

采用账龄分析法计提坏账准备的方法如下：

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

（4）应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本公司采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，组合分类参见应收账款。

（十二）存货

1、存货的分类

存货分类为：原材料、在产品、库存商品、发出商品、开发成本等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按移动加权平均法计价。

3、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。

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

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

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

(十三)合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

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

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三“（十一）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”中有关应收账款的会计处理。

(十四)持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （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且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经得批准。

(十五)长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（七）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

(十六)投资性房地产

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

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

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣

除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十七) 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、折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(十八) 在建工程

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

(十九)借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

(二十)使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照本附注三“（十七）固定资产”有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，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。

本公司按照本附注三“（二十二）长期资产减值”的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(二十一) 无形资产

1、无形资产的计价方法

- （1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
车库使用权	60.58	直线法	合同性权利
土地使用权	50	直线法	合同性权利
软件	5-10	直线法	合同性权利
专利权	5-10	直线法	合同性权利

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司无使用寿命不确定的无形资产。

4、研发支出的归集范围

本公司研发支出归集范围包括研发领用的材料、人工及劳务成本、研发设备摊销、在开发过程中使用的其他无形资产及固定资产的摊销、水电等费用。

5、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

6、开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

(二十二) 长期资产减值

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

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十三) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费。作为长期待摊费用按照预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(二十四) 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或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十五) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

除基本养老保险外，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）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益

计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

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

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

3、辞退福利的会计处理方法

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

(二十六) 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。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，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，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。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

(二十七) 预计负债

1、预计负债的确认标准

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

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

2、各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各

种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十八) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。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。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。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，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

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，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。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。

(二十九) 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确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法

或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

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，根据物业服务合同，以及每月根据业主/住户水电用量和单价确认水电费，向业主/住户发出收费通知书确认收入。

（3）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)合同成本

1、合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的, 确认为一项资产, 并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的, 在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出, 在发生时计入当期损益, 明确由客户承担的除外。

2、合同履约成本

本公司为履行合同发生的成本, 不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 确认为一项资产: (1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关; (2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源; (3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。

3、合同成本减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时, 首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失; 然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的, 超出部分应当计提减值准备, 并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化, 使得前述差额高于该资产账面价值的, 转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十一) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不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进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(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。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：与资产相关的政府补助，是指公司取得的、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。与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用

或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司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。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十三） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行

时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(三十四) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本公司作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1)经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

(2)融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

3、售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十九）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十一）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十一）金融工具”。

（三十五） 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（三十六） 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

- （1）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，根据解释 17 号第一条“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，本公司无需进行追溯调整。

(2) 执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日公布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），包括“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”，自公布之日起施行，执行上述会计政策变更对公司财务报表无重要影响。

(3) 本公司报告期间未发生其他会计政策变更事项。

2、重要会计估计变更

本公司报告期间未发生会计估计变更事项。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	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	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、20%、16.5%、25%
房产税	从价计征：房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴； 从租计征：按租金收入 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
土地使用税	实际占用面积	15 元/平方米、6 元/平方米

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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（简称“皇庭国际”）	25.00%
深圳市皇庭融发发展有限公司（简称“融发发展”）	20.00%
皇庭金融有限公司（简称“皇庭金融”）	16.50%
POWERLANDHOLDINGSLIMITED（简称：PHL）	16.50%
深圳市皇庭不动产管理有限公司（简称“皇庭不动产”）	25.00%
深圳市皇庭物业发展有限公司（简称“皇庭物业”）	25.00%
深圳市皇庭商务服务有限公司（简称“商务服务”）	25.00%
深圳市皇庭物业服务有限公司（简称“物业服务”）	25.00%
深圳市皇庭物业管理有限公司（简称“皇庭物业管理”）	25.00%
成都泰阳物业服务有限公司（简称“成都泰阳物业”）	15.00%
成都泰阳佳诚停车场管理有限公司（简称“泰阳佳诚停车场”）	15.00%
重庆市君庭物业管理发展有限公司（简称“重庆君庭物业”）	25.00%

纳税主体名称	所得税税率
深圳市皇庭房产建设管理有限公司（简称“深圳房产建设”）	20.00%
福建嘉美和丰商业管理有限公司（简称“嘉美和丰”）	25.00%
惠州市皇庭白马山旅游地产开发有限公司（简称“惠州白马山”）	25.00%
成都市皇庭商业管理有限公司（简称“成都皇庭商业”）	25.00%
重庆皇庭珠宝广场有限公司（简称“皇庭珠宝广场”）	25.00%
深圳市皇庭云物业服务有限公司（简称“皇庭云物业”）	20.00%
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”）	25.00%
深圳市瑞豪新能源有限责任公司（简称“瑞豪新能源”）	25.00%
深圳市瑞豪能源科技有限公司（简称“瑞豪能源科技”）	25.00%
深圳市皇庭半导体科技有限公司（简称“皇庭半导体”）	25.00%
深圳市青青旅游有限公司（简称“青青旅游”）	20.00%
深圳市皇庭青青世界文化旅游管理有限公司（简称“深圳皇庭青青世界”）	25.00%
深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司（简称“皇庭礼尚公寓”）	20.00%
深圳市青青商业管理有限责任公司（简称“青青商业管理”）	25.00%
深圳市皇庭商业运营有限公司（简称“皇庭商业运营”）	25.00%
皇庭国际投资有限公司（简称“皇庭国际投资”）	16.50%
瑞泽控股（香港）有限公司（简称“香港瑞泽”）	16.50%
皇庭广场商业管理（深圳）有限公司（简称“皇庭广场商业”）	25.00%
深圳市深国商管理咨询有限公司（简称“深国商管理咨询”）	20.00%
深圳市皇庭资产管理有限公司（简称“皇庭资产管理”）	25.00%
深圳市国鑫恒供应链管理有限公司（简称“国鑫恒供应链”）	20.00%
深圳市瑞豪智芯科技有限公司（简称“瑞豪智芯”）	25.00%
深圳市皇庭国睿一号投资合伙企业（有限合伙）（简称“国睿一号”）	25.00%
深圳市瑞豪高科技技术有限公司（简称“瑞豪高科技技术”）	25.00%
德兴市意发功率半导体有限公司（简称“德兴意发功率”）	15.00%
张家港意发功率半导体有限公司（简称“张家港意发功率”）	15.00%
德兴市意宏微功率半导体有限公司（简称“德兴意宏微功率”）	25.00%
意发功率（深圳）半导体有限公司（简称“深圳意发功率”）	25.00%
深圳市瑞豪高科供应链有限公司（简称“瑞豪高科供应链”）	20.00%
深圳市诺盈商业运营管理有限公司（简称“诺盈”）	25.00%
深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）	25.00%
深圳市戴维斯商业管理有限公司（简称“深圳戴维斯”）	25.00%
深圳市影响力营销管理有限公司（简称“影响力”）	20.00%
郑州市君庭商业管理有限公司（简称“郑州君庭”）	20.00%
瑞泽国际融资租赁有限公司（简称“瑞泽租赁”）	25.00%
瑞泽众合（天津）商业保理有限公司（简称“瑞泽保理”）	25.00%
瑞泽众合（天津）融资租赁有限公司（简称“瑞泽众合融资租赁”）	25.00%
瑞泽众合（北京）资产管理有限公司（简称“瑞泽众合资产管理”）	25.00%

纳税主体名称	所得税税率
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”）	25.00%
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”）	25.00%
成都深瑞微新能源科技有限公司（简称“深瑞微新能源”）	15.00%
深圳中鑫一元投资有限公司（简称“中鑫一元”）	25.00%

（二）税收优惠

1、本公司之子公司德兴意发功率 2024 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 GR202436000696 高新技术企业证书，发证日期为 2024 年 10 月 28 日，认定有效期三年。2024 年度企业所得税税率为 15%。

2、本公司之子公司张家港意发功率 2022 年被认定为高新技术企业，取得了江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局江苏省税务局联合颁发的编号为 GR202232014965 高新技术企业证书，发证日期为 2022 年 12 月 12 日，认定有效期三年。2024 年度企业所得税税率为 15%。

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

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

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

6、根据国家税务总局公告 2022 年第 10 号规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	45,286.93	100,900.87
银行存款	60,496,197.02	117,692,754.97
其他货币资金	50,581,252.36	71,571,945.79
合计	111,122,736.31	189,365,601.63
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
久悬户货币资金	19,562.11	52,506.54
按揭担保保证金	114.63	4,480,224.40
监管户货币资金	125,747.04	8,875,010.82
冻结的存款	50,373,266.57	48,149,782.43
银行承兑汇票及信用证保证金	2,983.90	9,958,723.10
合计	50,521,674.25	71,516,247.29

期末受限货币资金情况详见“附注五、（六十一）所有权或使用权受到限制的资产”

(二) 应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	27,107,106.06	20,946,685.15
小计	27,107,106.06	20,946,685.15
减：坏账准备	-	-
合计	27,107,106.06	20,946,685.15

2、期末无公司已质押的应收票据

3、期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	23,314,337.31	26,851,980.58
合计	23,314,337.31	26,851,980.58

4、应收票据按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	27,107,106.06	100.00	-	-	27,107,106.06
其中：					
无风险组合	27,107,106.06	100.00	-	-	27,107,106.06
账龄分析法组合	-	-	-	-	-
合计	27,107,106.06	100.00	-	-	27,107,106.06

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	20,946,685.15	100.00	-	-	20,946,685.15
其中：					
无风险组合	20,946,685.15	100.00	-	-	20,946,685.15
账龄分析法组合	-	-	-	-	-
合计	20,946,685.15	100.00	-	-	20,946,685.15

5、本期无实际核销的应收票据情况

(三) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	128,207,979.32	203,270,724.69
1 至 2 年	59,387,008.59	59,803,813.87
2 至 3 年	47,973,207.72	46,088,225.70
3 至 4 年	42,622,471.50	40,905,656.61
4 至 5 年	38,218,151.11	36,961,419.07
5 年以上	75,085,110.89	41,859,213.00
小计	391,493,929.13	428,889,052.94
减：坏账准备	234,285,080.46	188,440,790.72
合计	157,208,848.67	240,448,262.22

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	215,619,487.92	55.08	201,101,603.05	93.27	14,517,884.87
按组合计提坏账准备	175,874,441.21	44.92	33,183,477.41	18.87	142,690,963.80
其中：					
无风险组合	46,346,220.98	11.84	-	-	46,346,220.98
账龄分析法组合	129,528,220.23	33.08	33,183,477.41	25.62	96,344,742.82
合计	391,493,929.13	100.00	234,285,080.46	59.84	157,208,848.67

(续)

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

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由	账面余额	坏账准备
关联方资金往来	154,761,818.49	154,761,818.49	100.00	预计无法全额收回	146,487,047.41	117,189,637.93
应收租赁款	60,857,669.43	46,339,784.56	76.14	预计无法全额收回,扣除保证金后全额计提	52,373,015.40	38,947,268.84
合计	215,619,487.92	201,101,603.05	93.27		198,860,062.81	156,136,906.77

按组合计提坏账准备:

(1) 组合中, 按无风险组合计提坏账准备:

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	46,346,220.98	-	-
合计	46,346,220.98	-	-

(2) 组合中, 按账龄分析法组合计提坏账准备:

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	65,559,556.95	3,277,977.87	5.00
1 至 2 年	15,485,516.09	1,548,551.59	10.00
2 至 3 年	11,742,012.65	1,761,301.90	15.00
3 至 4 年	10,618,598.73	3,185,579.62	30.00
4 至 5 年	5,424,938.82	2,712,469.44	50.00
5 年以上	20,697,596.99	20,697,596.99	100.00
合计	129,528,220.23	33,183,477.41	25.62

(3) 按照预期信用损失一般模型计提坏账准备:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	32,303,883.95	-	156,136,906.77	188,440,790.72
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--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	879,593.46	-	45,612,097.91	46,491,691.37
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	647,401.63	647,401.63
其他变动	-	-	-	-
期末余额	33,183,477.41	-	201,101,603.05	234,285,080.46

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	188,440,790.72	46,491,691.37	-	647,401.63	234,285,080.46
合计	188,440,790.72	46,491,691.37	-	647,401.63	234,285,080.46

4、本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
广西宝庭房地产开发有限公司	452,830.40
物业管理费	194,571.23
合计	647,401.63

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
第一名	70,571,980.63	-	70,571,980.63	18.03	70,571,980.63
第二名	46,932,705.89	-	46,932,705.89	11.99	46,932,705.89
第三名	16,101,837.19	-	16,101,837.19	4.11	16,101,837.19
第四名	15,232,925.88	-	15,232,925.88	3.89	11,640,212.02
第五名	14,929,880.37	-	14,929,880.37	3.81	14,929,880.37
合计	163,769,329.96	-	163,769,329.96	41.83	160,176,616.10

(四) 应收款项融资

1、应收款项融资情况

项目	期末余额	上年年末余额
应收票据	788,305.53	536,307.23
合计	788,305.53	536,307.23

2、应收款项融资按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	788,305.53	100.00	-	-	788,305.53
其中：					
无风险组合	788,305.53	100.00	-	-	788,305.53
账龄分析法组合	-	-	-	-	-
合计	788,305.53	100.00	-	-	788,305.53

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	536,307.23	100.00	-	-	536,307.23
其中:					
无风险组合	536,307.23	100.00	-	-	536,307.23
账龄分析法组合	-	-	-	-	-
合计	536,307.23	100.00	-	-	536,307.23

3、期末公司无质押的应收款项融资。

4、期末公司无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收款项融资。

5、本期无实际核销的应收款项融资。

(五) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	689,992.73	43.89	1,994,268.55	75.16
1至2年	280,525.69	17.84	425,597.67	16.04
2至3年	368,500.05	23.43	216,822.49	8.17
3年以上	233,416.28	14.84	16,593.79	0.63
合计	1,572,434.75	100.00	2,653,282.50	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	179,701.33	11.43
第二名	160,000.00	10.18
第三名	140,000.00	8.9
第四名	88,000.00	5.6
第五名	87,000.00	5.53
合计	654,701.33	41.64

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	99,366,714.65	99,366,714.65
其他应收款项	727,866,312.12	715,423,094.80
小计	827,233,026.77	814,789,809.45
减：坏账准备	695,627,695.37	608,699,187.35
合计	131,605,331.40	206,090,622.10

1、应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
深圳市同心投资基金股份公司 （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	99,366,714.65	79,493,371.72
合计	-	19,873,342.93

(2) 重要的账龄超过一年的应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
同心基金	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) 重要的按单项计提坏账准备的应收股利

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由	账面余额	坏账准备
同心基金	99,366,714.65	99,366,714.65	100.00	预计无法 全额收回	99,366,714.65	79,493,371.72
合计	99,366,714.65	99,366,714.65	100.00		99,366,714.65	79,493,371.72

(4) 按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	-	-	79,493,371.72	79,493,371.72
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-

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)	
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	19,873,342.93	19,873,342.93
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	99,366,714.65	99,366,714.65

(5) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收股利	79,493,371.72	19,873,342.93	-	-	99,366,714.65
合计	79,493,371.72	19,873,342.93	-	-	99,366,714.65

(6) 本期无实际核销的应收股利。

2、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	107,437,929.41	34,820,846.10
1 至 2 年	15,216,323.05	30,375,479.14
2 至 3 年	26,096,942.40	137,822,267.04
3 至 4 年	130,704,226.33	129,807,938.68
4 至 5 年	129,706,532.95	359,301,229.66
5 年以上	318,704,357.98	23,295,334.18
小计	727,866,312.12	715,423,094.80
减：坏账准备	596,260,980.72	529,205,815.63
合计	131,605,331.40	186,217,279.17

(2) 按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	591,111,907.93	81.21	584,040,583.92	98.80	7,071,324.01
按组合计提坏账准备	136,754,404.19	18.79	12,220,396.80	8.94	124,534,007.39
其中：					

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(%)	
无风险组合	9,925,176.94	1.36	-	-	9,925,176.94
账龄分析法组合	126,829,227.25	17.43	12,220,396.80	9.64	114,608,830.45
合计	727,866,312.12	100.00	596,260,980.72	81.92	131,605,331.40

(续)

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

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

项目	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由	账面余额	坏账准备
关联方资金往来	286,812,031.21	286,812,031.21	100.00	因关联方偿债能力变化，单项计提逾期信用损失	353,744,494.42	282,995,595.54
股权转让款	283,446,941.72	283,446,941.72	100.00	因关联方偿债能力变化，单项计提逾期信用损失	283,446,941.72	226,757,553.38
诉讼纠纷款	20,852,935.00	13,781,610.99	66.09	纠纷/诉讼，预计不可收回	20,959,269.30	13,810,962.57
合计	591,111,907.93	584,040,583.92	98.80		658,150,705.44	523,564,111.49

按组合计提坏账准备：

①组合中，按无风险组合计提坏账准备：

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	830,814.03	-	-
1至2年	1,056,553.56	-	-
2至3年	895,431.66	-	-
3至4年	1,152,354.02	-	-
4至5年	2,836,657.07	-	-
5年以上	3,153,366.60	-	-
合计	9,925,176.94	-	-

②组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备：

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	106,112,230.34	5,305,611.53	5.00
1 至 2 年	8,705,034.97	870,503.50	10.00
2 至 3 年	1,285,537.02	192,830.56	15.00
3 至 4 年	1,584,273.14	475,281.95	30.00
4 至 5 年	7,531,965.07	3,765,982.55	50.00
5 年以上	1,610,186.71	1,610,186.71	100.00
合计	126,829,227.25	12,220,396.80	9.64

③按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	5,641,704.14	-	523,564,111.49	529,205,815.63
上年年末余额在本期	-	-	-	-
--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	6,578,692.66		60,506,472.43	67,085,165.09
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	30,000.00	30,000.00
其他变动	-	-	-	-
期末余额	12,220,396.80	-	584,040,583.92	596,260,980.72

（3）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	529,205,815.63	67,085,165.09	-	30,000.00	596,260,980.72
合计	529,205,815.63	67,085,165.09	-	30,000.00	596,260,980.72

（4）本期实际核销的其他应收账款情况

项目	核销金额
覃秀平	30,000.00
合计	30,000.00

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款及其他	434,494,193.46	410,901,158.08
代扣代缴款	684,782.29	817,431.08
员工备用金	35,000.00	64,400.00
押金和保证金	9,205,394.65	15,469,966.76
应收政府款及补贴款	-	4,723,197.16
股权转让款	283,446,941.72	283,446,941.72
小计	727,866,312.12	715,423,094.80
减：坏账准备	596,260,980.72	529,205,815.63
合计	131,605,331.40	186,217,279.17

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	股权转让款	279,559,995.15	3-5 年	38.41	279,559,995.15
第二名	往来款及其他	208,067,478.43	3-5 年	28.59	208,067,478.43
第三名	往来款及其他	70,414,179.89	4 年以上	9.67	70,414,179.89
第四名	往来款及其他	10,000,809.00	5 年以上	1.37	5,000,404.50
第五名	投资款意向金	10,000,000.00	2-3 年	1.37	8,000,000.00
合计	-	578,042,462.47	-	79.41	571,042,057.97

(七) 存货

1、存货分类

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	10,516,943.18	678,877.98	9,838,065.20	13,366,050.80	397,129.96	12,968,920.84
在产品	4,135,851.20	-	4,135,851.20	5,819,240.00	-	5,819,240.00
库存商品	40,999,922.44	6,969,153.52	34,030,768.92	20,256,105.83	1,826,395.17	18,429,710.66
发出商品	3,842,292.26	-	3,842,292.26	21,879,776.83	1,533,580.43	20,346,196.40
开发成本	40,000,000.00	11,605,300.00	28,394,700.00	40,000,000.00	6,617,000.00	33,383,000.00
合计	99,495,009.08	19,253,331.50	80,241,677.58	101,321,173.46	10,374,105.56	90,947,067.90

注：开发成本系公司为后续开发增值所持有的 18 套商铺，据深圳市同致诚德明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 28,394,700.00 元，故本期计提存货跌价准备 4,988,300.00 元。

2、存货跌价准备

类别	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销或其他	
原材料	397,129.96	382,480.18	-	-	100,732.16	678,877.98
库存商品	1,826,395.17	6,175,041.92	-	-	1,032,283.57	6,969,153.52
发出商品	1,533,580.43	-	-	1,174,584.72	358,995.71	-
开发成本	6,617,000.00	4,988,300.00	-	-	-	11,605,300.00
合计	10,374,105.56	11,545,822.10	-	1,174,584.72	1,492,011.44	19,253,331.50

(八) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	226,959,958.63	187,514,002.52
合计	226,959,958.63	187,514,002.52

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	25,791,717.00	29,743,539.92
待认证进项税	1,674,087.39	953,553.51
预交税金	1,103,488.01	1,328,993.88
合计	28,569,292.40	32,026,087.31

(十) 长期应收款

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	262,348,385.98	35,388,427.35	226,959,958.63	217,175,029.87	29,661,027.35	187,514,002.52
其中：未实现融资收益	21,181,540.80	-	21,181,540.80	21,181,540.80	-	21,181,540.80
减：一年内到期部分	262,348,385.98	35,388,427.35	226,959,958.63	217,175,029.87	29,661,027.35	187,514,002.52
合计	-	-	-	-	-	-

说明：长期应收款的本期增加额 45,173,356.11 元，是因为 2023 年映瑞光电破产清算，法院对其资产进行了拍卖，过程中发生恶性竞拍，法院判决将恶性竞拍的保证金转为执行款冲减了公司的长期应收款和长期借款；但在 2024 年法院将 23 年冲抵的保证金划扣回去，因此将冲抵长期应收款和长期借款还原回去，并对借款利息进行了补提处理。

(十一) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	重分类调整		
联营企业												
深圳市奥林传媒有限公司	24,250,356.12	-	-	-	-1,004,000.51	-	-	-	-	-	23,246,355.61	-
华茂翔龙（深圳）实业有限公司	5,520,530.60	5,520,530.60	-	-	-	-	-	-	-	-	5,520,530.60	5,520,530.60
深圳市远鹏都市投资发展有限公司	59,385,859.07	-	-	-	-27,495.56	-	-	-	-	-	59,358,363.51	-
湛江市戴维斯商业管理有限公司	-	-	-	-	-77,821.79	-	-	-	-	77,821.79	-	-
深圳市青柠慧商科技有限公司	-	-	-	-	-741,399.17	-	-	-	-	741,399.17	-	-
合计	89,156,745.79	5,520,530.60	-	-	-1,850,717.03	-	-	-	-	819,220.96	88,125,249.72	5,520,530.60

(十二)其他权益工具投资

项目名称	期末余额	上年年末余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
深圳市同心投资基金股份公司	-	-	-	-	-	436,697,466.15	-	-
深圳市同心小额再贷款有限公司	21,791,885.94	16,830,763.58	4,961,122.36	-	-	188,848,565.30	-	-
合计	21,791,885.94	16,830,763.58	4,961,122.36	-	-	625,546,031.45	-	-

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

(十三)其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
债务工具投资	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

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

(十四)投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 上年年末账面价值	6,736,735,200.00	6,736,735,200.00
2. 本期变动		
加：公允价值变动	-189,256,386.33	-189,256,386.33
3. 本年年末账面价值	6,547,478,813.67	6,547,478,813.67

2、投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积 (m²)	报告期 租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值 变动幅度 (%)
广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼 (注 1)	广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼	104.48	-	4,085,200.00	4,179,200.00	-2.25
皇庭国商购物广场 (注 2)	福田区中心区	80,608.64	306,754,443.72	5,749,805,000.00	5,913,354,800.00	-2.77
重庆公寓(注 3)	重庆市九龙坡区彩云大道 10 号	9,048.93	349,878.80	73,905,700.00	88,199,400.00	-16.21
成都皇庭国际中心 (注 4)	成都高新区吉瑞三路 99 号	52,970.48	33,357,514.51	719,682,913.67	731,001,800.00	-1.55
合计		142,732.53	340,461,837.03	6,547,478,813.67	6,736,735,200.00	-2.81

注 1、根据深圳市同致诚德明资产评估有限公司出具的资产评估报告（深同诚德评字 A[2025]DX-ZQ 第 014 号），对广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼作出评估，其评估基准日 2024 年 12 月 31 日，该投资性房地产的公允价值为 4,085,200.00 元，结合本公司的会计政策，2024 年该项投资性房地产期末公允价值调减 94,000.00 元。

注 2、根据上海众华资产评估有限公司出具的资产评估报告（沪众评报字[2025]第 0123 号），对皇庭国商购物广场作出评估，评估结论的使用有效期为一年，评估基准日 2024 年 12 月 31 日，该投资性房地产的公允价值为 5,749,805,000.00 元，结合本公司的会计政策，2024 年该项投资性房地产期末公允价值调减 163,549,800.00 元。

注 3、根据深圳市同致诚德明资产评估有限公司出具的资产评估报告（深同诚德评

字 A[2025]DX-ZQ 第 012 号)，对重庆公寓作出评估，评估基准日 2024 年 12 月 31 日，该投资性房地产的公允价值为 73,905,700.00 元，结合本公司的会计政策，2024 年该项投资性房地产期末公允价值调减 14,293,700.00 元。

注 4、根据深圳市同致诚德明资产评估有限公司出具的资产评估报告（深同诚德评字 A[2025]DX-ZQ 第 013 号），对成都皇庭国际中心作出评估，评估基准日 2024 年 12 月 31 日，该投资性房地产的公允价值为 719,682,913.67 元，2024 年该项投资性房地产期末公允价值调减 11,318,886.33 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	4,085,200.00	尚在办理中，房产为公司实际拥有
合计	4,085,200.00	

(十五)固定资产

1、固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	106,211,513.40	112,823,517.69
固定资产清理	-	-
合计	106,211,513.40	112,823,517.69

2、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
1. 账面原值					
（1）上年年末余额	86,495,925.28	124,730,596.58	10,203,696.96	17,101,130.24	238,531,349.06
（2）本期增加金额	-	16,139,732.73	24,960.00	1,338,015.57	17,502,708.30
—购置	-	12,094,422.99	24,960.00	1,169,873.98	13,289,256.97
—在建工程转入	-	4,045,309.74	-	168,141.59	4,213,451.33
（3）本期减少金额	-	3,240,928.16	15,530.00	302,794.96	3,559,253.12
—处置或报废	-	3,240,928.16	15,530.00	302,794.96	3,559,253.12
（4）期末余额	86,495,925.28	137,629,401.15	10,213,126.96	18,136,350.85	252,474,804.24
2. 累计折旧					
（1）上年年末余额	55,524,658.87	48,869,225.97	6,180,244.56	13,391,141.97	123,965,271.37
（2）本期增加金额	2,482,427.04	16,332,528.35	967,119.06	2,400,992.96	22,183,067.41
—计提	2,482,427.04	16,332,528.35	967,119.06	2,400,992.96	22,183,067.41
（3）本期减少金额	-	1,337,097.58	13,977.00	276,533.36	1,627,607.94
—处置或报废	-	1,337,097.58	13,977.00	276,533.36	1,627,607.94
（4）期末余额	58,007,085.91	63,864,656.74	7,133,386.62	15,515,601.57	144,520,730.84
3. 减值准备					
（1）上年年末余额	1,742,560.00	-	-	-	1,742,560.00
（2）本期增加金额	-	-	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-	-	-
（4）期末余额	1,742,560.00	-	-	-	1,742,560.00

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
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	26,746,279.37	73,764,744.41	3,079,740.34	2,620,749.28	106,211,513.40
(2) 上年年末账面价值	29,228,706.41	75,861,370.61	4,023,452.40	3,709,988.27	112,823,517.69

3、本期无暂时闲置的固定资产

4、本期无通过经营租赁租出的固定资产

5、未办妥产权证书的固定资产情况

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

(十六)在建工程

1、在建工程及工程物资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	137,858,878.79	65,456,160.35	72,402,718.44	134,475,241.75	65,456,160.35	69,019,081.40
工程物资	-	-	-	-	-	-
合计	137,858,878.79	65,456,160.35	72,402,718.44	134,475,241.75	65,456,160.35	69,019,081.40

2、在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
白马山项目	57,355,997.08	6,830,388.42	50,525,608.66	57,355,997.08	6,830,388.42	50,525,608.66
圣果院项目	58,625,771.93	58,625,771.93	-	58,625,771.93	58,625,771.93	-
机器设备安装工程	21,877,109.78	-	21,877,109.78	18,493,472.74	-	18,493,472.74
合计	137,858,878.79	65,456,160.35	72,402,718.44	134,475,241.75	65,456,160.35	69,019,081.40

3、重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	本期其他减少	期末余额
白马山项目	57,355,997.08	-	-	-	57,355,997.08
机器设备安装工程	18,493,472.74	7,597,088.37	4,213,451.33	-	21,877,109.78
合计	75,849,469.82	7,597,088.37	4,213,451.33	-	79,233,106.86

4、本期计提在建工程减值准备情况

项目	上年年末余额	本期增减变动			期末余额
		计提	转出	其他	
白马山项目	6,830,388.42	-	-	-	6,830,388.42
圣果院项目	58,625,771.93	-	-	-	58,625,771.93
合计	65,456,160.35	-	-	-	65,456,160.35

(十七)使用权资产

1、使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.上年年末余额	376,917,779.95	376,917,779.95
2.本期增加金额	4,115,391.74	4,115,391.74
—租赁	4,115,391.74	4,115,391.74
3.本期减少金额	353,403,189.13	353,403,189.13
—处置	353,403,189.13	353,403,189.13
4.期末余额	27,629,982.56	27,629,982.56
二、累计折旧		
1.上年年末余额	92,772,131.56	92,772,131.56
2.本期增加金额	30,126,662.80	30,126,662.80
—计提	30,126,662.80	30,126,662.80
3.本期减少金额	104,955,628.00	104,955,628.00
—处置	104,955,628.00	104,955,628.00
4.期末余额	17,943,166.36	17,943,166.36
三、减值准备		
1.上年年末余额	-	-
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	9,686,816.20	9,686,816.20
2.上年年末账面价值	284,145,648.39	284,145,648.39

本公司使用权资产本期减少主要系岗厦实业与公司解除皇庭中心租赁项目。

2、使用权资产减值情况

公司于期末将使用权资产账面价值与可变现价值比较，未发现减值情况。

(十八)无形资产

1、无形资产情况

项目	车库使用权	软件	专利权	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	23,164,761.90	10,650,415.74	8,420,200.00	42,235,377.64
(2) 本期增加金额				
—购置				

项目	车库使用权	软件	专利权	合计
(3) 本期减少金额		9,393.16		9,393.16
—处置或报废		9,393.16		9,393.16
(4) 期末余额	23,164,761.90	10,641,022.58	8,420,200.00	42,225,984.48
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	2,867,714.83	8,217,619.01	842,020.00	11,927,353.84
(2) 本期增加金额	382,362.00	391,400.76	842,020.00	1,615,782.76
—计提	382,362.00	391,400.76	842,020.00	1,615,782.76
(3) 本期减少金额		9,393.16		9,393.16
—处置或报废		9,393.16		9,393.16
(4) 期末余额	3,250,076.83	8,599,626.61	1,684,040.00	13,533,743.44
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额	-	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-
(4) 期末余额	-	-	-	-
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	19,914,685.07	2,041,395.97	6,736,160.00	28,692,241.04
(2) 上年年末账面价值	20,297,047.07	2,432,796.73	7,578,180.00	30,308,023.80

(十九) 商誉

1、商誉变动情况

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成 /计提	其他	处置	其他	
账面原值						
瑞泽租赁	31,531,701.31	-	-	-	-	31,531,701.31
嘉美和丰	3,768,935.05	-	-	-	-	3,768,935.05
成都泰阳物业	7,341,961.56	-	-	-	-	7,341,961.56
德兴意发功率	211,432,552.97	-	-	-	-	211,432,552.97
小计	254,075,150.89	-	-	-	-	254,075,150.89
减值准备						
瑞泽租赁	31,531,701.31	-	-	-	-	31,531,701.31
嘉美和丰	3,768,935.05	-	-	-	-	3,768,935.05
成都泰阳物业	-	-	-	-	-	-
德兴意发功率	83,610,881.19	70,106,417.21	-	-	-	153,717,298.40
小计	118,911,517.55	70,106,417.21	-	-	-	189,017,934.76
账面价值	135,163,633.34					65,057,216.13

2、商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

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

说明：

皇庭国际于 2022 年 12 月完成对德兴意发功率 27.81%股权收购，支付对价 133,000,000.00 元，取得的可辨认净资产公允价值份额为 53,780,105.87 元；另评估增值部分根据享有份额调减商誉 3,850,285.39 元；

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

2024 年，经深圳中为资产评估房地产土地估价事务所（有限合伙）采用市场法评估的合并德兴意发功率包含商誉的相关资产组以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日的可收回金额 270,643,713.62 元，公司 2023 年根据包含商誉的相关资产与可收回金额的差异确认商誉减值 83,610,881.19 元。

2025 年，经深圳市同致诚德明资产评估有限公司采用市场法评估的合并德兴意发功率包含商誉的相关资产组以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日的可收回金额 57,715,254.57 元，公司 2024 年根据包含商誉的相关资产与可收回金额的差异确认累计商誉减值 153,717,298.40 元，其中 2024 年度减值 70,106,417.21 元。

3、可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
德兴意发功率商誉资产组	211,432,552.97	57,715,254.57	153,717,298.40	市场法（上市公司比较法）	市净率（PB）	——
合计	211,432,552.97	57,715,254.57	153,717,298.40	——	——	——

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定：

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
成都泰阳物业	7,341,961.56	21,341,484.60	-	3	折现率 12.31%	增长率 0.00% 折现率 12.31%	稳定期内收入增长率为 0.00%，利润率、折现率与预测期一致。
合计	7,341,961.56	21,341,484.60	-	——	——	——	——

(二十) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	23,297,417.44	7,069,012.08	11,571,627.86	-	18,794,801.66
融资租赁业务手续费	381,989.23		381,989.23	-	-
其他	1,387,570.27		594,467.26	-	793,103.01
合计	25,066,976.94	7,069,012.08	12,548,084.35	-	19,587,904.67

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	223,704,537.83	54,108,040.68	207,089,625.72	41,633,468.88
可抵扣亏损	157,448,090.80	23,617,213.62	116,991,037.53	17,548,655.63
计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	625,546,031.48	156,386,507.87	630,507,153.84	157,626,788.46
租赁负债	10,457,321.42	2,260,769.98	326,002,877.22	81,096,187.48
合计	1,017,155,981.53	236,372,532.15	1,280,590,694.31	297,905,100.45

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与税法差异	3,713,379,092.64	928,344,773.16	3,888,341,778.96	972,085,444.74
使用权资产	9,686,816.20	2,052,975.55	284,145,648.39	70,647,789.91
业绩对赌应收款	79,791,111.12	19,947,777.78	-	-
合计	3,802,857,019.96	950,345,526.49	4,172,487,427.35	1,042,733,234.65

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	2,052,975.55	234,319,556.60	70,647,789.91	227,257,310.54
递延所得税负债	2,052,975.55	948,292,550.94	70,647,789.91	972,085,444.74

4、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	764,607,620.27	586,935,959.70
可抵扣亏损	1,453,706,299.59	1,470,438,292.32
合计	2,218,313,919.86	2,057,374,252.02

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2024 年	-	56,709,786.10	
2025 年	137,724,022.50	157,466,663.63	
2026 年	574,577,636.88	617,917,075.98	
2027 年	195,836,791.68	226,798,144.66	
2028 年	293,497,994.40	411,546,621.95	
2029 年	252,069,854.13	-	
合计	1,453,706,299.59	1,470,438,292.32	

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	18,693,134.37	25,951,103.48	44,644,237.85	6,897,179.17	37,747,058.68
预付工程款	13,297,130.20	-	13,297,130.20	10,820,140.00	-	10,820,140.00
投资款	7,050,000.00	-	7,050,000.00	7,050,000.00	-	7,050,000.00
设备款	4,088,260.00	-	4,088,260.00	-	-	-
合计	69,079,628.05	18,693,134.37	50,386,493.68	62,514,377.85	6,897,179.17	55,617,198.68

(二十三) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款(注 1)	137,000,000.00	124,000,000.00
质押、保证借款(注 2)	176,816,765.13	185,231,635.50
保证、质押、抵押借款	-	89,645,347.49
未到期应付利息	38,973.61	2,591,036.97
合计	313,855,738.74	401,468,019.96

短期借款分类的说明：

注 1：（1）2020 年 8 月 11 日，本公司向浦发银行深圳分行借款人民币 11,500.00 万元，于 2021 年 8 月 11 日展期 1 年，由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、郑康豪提供连带责任担保，截至 2024 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）2024 年 3 月 29 日，本公司之子公司张家港意发功率向中国银行张家港分行借款人民币 800.00 万元，期限为 1 年，该笔借款由 ZHOUBING 提供连带责任担保，截至 2024 年 12 月 31 日，借款余额为 800.00 万元，未到期应付利息 0.79 万元。

（3）2024 年 7 月 16 日以及 2024 年 8 月 30 日，本公司之子公司张家港意发功率向兴业银行张家港支行分别借款人民币 800.00 万元和 200.00 万元，期限为 1 年，该笔借款由德兴市意发功率半导体有限公司和 ZHOUBING 提供连带责任担保，截至 2024 年 12 月 31 日，借款余额为 1,000.00 万元，未到期应付利息 0.96 万元。

（4）2024 年 8 月 14 日，本公司之子公司张家港意发功率向中信银行苏州支行借款人民币 1,000.00 万元，期限为 1 年，该笔借款由德兴市意发功率半导体有限公司和 ZHOUBING 提供连带责任担保，截至 2024 年 12 月 31 日，借款余额为 1,000.00 万元，未到期应付利息 1.04 万元。

（5）2024 年 9 月 5 日，本公司之子公司张家港意发功率向江苏银行张家港支行借款人民币 500.00 万元，期限为 1 年，该笔借款由德兴市意发功率半导体有限公司、ZHOUBING 提供连带责任担保以及江苏科担江南融资担保有限公司签约担保，截至 2024 年 12 月 31 日，借款余额为 500.00 万元，未到期应付利息 0.51 万元。

（6）2024 年 9 月 9 日以及 2024 年 11 月 5 日，本公司之子公司张家港意发功率向宁波银行张家港支行借款人民币 200.00 万元和 300.00 万元，期限为 1 年，该笔借款由德兴市意发功率半导体有限公司提供连带责任担保，截至 2024 年 12 月 31 日，借款余额为 500.00 万元，未到期应付利息 0.59 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、皇庭珠宝广场提供担保，本公司以持有的皇庭不动产 100%的股权提供质押担保，截至 2024 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 2024 年 12 月 31 日，已偿还本金 2,813.31 万元，逾期未偿还借款余额为 14,186.69 万元。

已逾期未偿还的短期借款情况：

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 27,581.68 万元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
浦发银行深圳分行	99,000,000.00	5.50%	2022-8-11	8.25%
中信银行深圳分行	34,949,864.74	7.68%	2022-4-10	7.68%
九江银行广州分行	141,866,900.39	6.53%	2022-10-20	9.49%
合计	275,816,765.13	——	——	——

(二十四) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	-	9,958,658.99
信用证	-	3,000,000.00
合计	-	12,958,658.99

(二十五) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程款及代建公交站款	26,015,558.89	25,541,821.33
广告款	2,500,951.92	2,609,771.67
租赁款	9,440,831.40	7,168,166.52
材料款	54,034,237.65	53,190,051.96
设备款	1,138,884.96	839,955.09
物业服务款及其他	91,067,821.21	97,931,928.01
合计	184,198,286.03	187,281,694.58

2、账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
厦门市集美建设发展有限公司	58,468,603.83	工程未交付
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	7,168,166.52	土地租金
重庆厦安消防设备有限责任公司	1,423,477.91	尚未结算
深圳市盛世博纳广告有限公司	1,396,829.80	尚未结算
合计	79,949,974.20	——

(二十六) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
租金	39,789,145.05	61,840,448.29
推广费及其他	2,344,087.61	2,741,545.35
合计	42,133,232.66	64,581,993.64

2、账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
车位租金	9,568,806.56	预收的车位租金，尚未结转完毕
合计	9,568,806.56	——

(二十七) 合同负债

1、合同负债列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收账款	10,058,501.37	10,919,482.38
合计	10,058,501.37	10,919,482.38

2、账龄超过一年的重要合同负债：无

(二十八) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	17,001,515.34	110,833,033.81	114,066,480.23	13,768,068.92
离职后福利-设定提存计划	12,041.33	10,176,121.09	10,175,206.54	12,955.88
辞退福利	505,315.50	4,144,215.22	4,284,265.72	365,265.00
合计	17,518,872.17	125,153,370.12	128,525,952.49	14,146,289.80

2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	16,040,363.06	99,977,517.93	103,216,276.50	12,801,604.49
(2) 职工福利费	109,269.65	3,920,840.12	3,936,459.50	93,650.27
(3) 社会保险费	3,406.18	3,233,189.67	3,231,609.40	4,986.45
其中：医疗保险费	3,349.42	2,898,969.35	2,897,619.77	4,699.00
工伤保险费	56.66	178,934.98	178,807.65	183.99
生育保险费	0.10	155,285.34	155,181.98	103.46

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(4) 住房公积金	845.00	3,555,348.88	3,544,465.88	11,728.00
(5) 工会经费和职工教育经费	847,631.45	146,137.21	137,668.95	856,099.71
合计	17,001,515.34	110,833,033.81	114,066,480.23	13,768,068.92

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	11,757.97	9,823,706.89	9,823,042.30	12,422.56
失业保险费	283.36	352,414.20	352,164.24	533.32
合计	12,041.33	10,176,121.09	10,175,206.54	12,955.88

(二十九) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	39,661,395.31	37,360,569.53
企业所得税	14,822,379.73	19,557,915.31
个人所得税	2,622,635.25	2,613,358.47
城市维护建设税	1,570,006.40	1,650,670.57
房产税	7,307,746.54	6,146,524.43
土地增值税	1,718,697.05	1,718,697.05
教育费附加	1,121,698.91	1,179,211.84
印花税及其他	2,073,558.52	2,034,996.96
合计	70,898,117.71	72,261,944.16

(三十)其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	1,509,720,481.73	1,168,260,226.13
应付股利	-	-
其他应付款项	755,118,082.97	637,645,292.24
合计	2,264,838,564.70	1,805,905,518.37

1、应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
长期借款应付利息	1,417,377,150.92	1,068,242,488.34
短期借款应付利息	75,773,689.28	48,481,984.20
其他应付利息	16,569,641.53	51,535,753.59
合计	1,509,720,481.73	1,168,260,226.13

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
中信信托有限责任公司(注 1)	1,341,055,077.91	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)	6,896,716.29	无法按期偿付，已诉讼
天津津融资产管理有限公司(注 3)	44,826,267.70	无法按期偿付，已诉讼
中信银行深圳市沙井支行(注 4)	7,660,264.91	无法按期偿付，已诉讼
上海浦东发展银行股份有限公司深圳福强支行(注 5)	45,581,867.45	无法按期偿付，已诉讼
马鞍山名涛酒店管理有限公司(注 6)	7,785,510.60	无法按期偿付，已诉讼
九江银行股份有限公司广州分行(注 7)	37,729,214.68	无法按期偿付，已诉讼
恒丰银行北京奥运村支行(注 8)	9,401,431.26	无法按期偿付
福建省闽投资产管理有限公司（注 9）	8,784,130.93	无法按期偿付
合计	1,509,720,481.73	

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 2024 年 12 月 31 日，本公司分期还本付息，已归还本金 25,000.00 万元，借款余额为 275,000.00 万元，其中逾期未偿还本金 275,000.00 万元。根据信托贷款合同及补充协议，2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 30 日为固定年利率 9.37%。

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

申请执行人中信信托公司与申请人光曜夏岚公司于 2021 年 6 月 23 日签署了《债权资产转让协议》将本案债权转让给申请人。2024 年 6 月 12 日，中信信托公司与光曜夏岚公司在《中国商报》刊登了《债权转让暨债务催收联合公告》，对上述转让事宜进行公告。2024 年 5 月 15 日，中信信托公司出具《债权转让确认书》书面确认债权转让事宜。2024 年 6 月 12 日，北京市方圆公证处作出（2024）京方圆内经证字第 16513-16524 号《公证书》，公证了中信信托公司向六名被执行人邮寄《债权转让通知书》的邮寄过程。于 2024 年 7 月 1 日广东省高级人民法院裁定变更光曜夏岚（深圳）投资有限公司为本案的申请执行人。

2024 年度，向中信信托贷款计提利息 29,287.50 万元，光曜夏岚（深圳）投资有限公司计提利息 21,375.00 万元，偿还利息 18,406.30 万元；截至 2024 年 12 月 31 日，

未偿还逾期利息共 134,105.51 万元。

注 2、2020 年 9 月 25 日，本公司向浙商银行深圳分行共借款 2,400.00 万元。2020 年已偿还本金 200.00 万元，2022 年已偿还本金 655.64 万元，2023 年法院强制拍卖本公司及子公司名下五套房产，2024 年法院强制拍卖担保人郑康豪名下三套房产，共抵债 1744.36 万元，截至 2024 年 12 月 31 日，短期借款余额 0.00 万元。根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.14% 的基础上上浮 50%，逾期年利率为 9.21%，逾期未支付的利息按复利年利率 9.21% 计算。2021 年 9 月 13 日的逾期本金为 1,544.36 万元。根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.09% 的基础上上浮 50.00%，逾期年利率为 9.14%。截至 2024 年 12 月 31 日，根据银行函证回复期末尚未偿还逾期利息共计 689.67 万元。

注 3、2019 年 4 月 29 日至 2019 年 7 月 19 日期间，本公司向渤海银行股份有限公司深圳前海分行借款 15,000.00 万元，借款期限为两年，借款到期日为 2021 年 4 月 28 日。渤海银行于 2024 年 3 月 8 日将债券转让至天津津融资产管理有限公司。截至 2024 年 12 月 31 日，已偿还本金 2,100.00 万元，逾期借款余额 12,900.00 万元，根据贷款合同约定逾期利息在固定年利率 6.18% 的基础上上浮 50.00%，逾期年利率为 9.26%。逾期未支付的利息复利计息按年利率为 9.26% 计算。

2024 年度，本公司计提该项借款利息 1,214.78 万元，截至 2024 年 12 月 31 日，逾期未偿还利息共 4,482.63 万元。

注 4、本公司于 2020 年 9 月 23 日、29 日向中信银行股份有限公司深圳沙井支行分借款两笔，合计 4,000 万元。逾期后展期至 2022 年 4 月 10 日，逾期利息 7.68%。截至 2024 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。

2024 年度，本公司计提该项借款利息 272.89 万元；截至 2024 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 766.03 万元。

注 5、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 2024 年 12 月 31 日，已偿还本金 4,240.00 万元，逾期未偿还本金 9,760.00 万元，逾期利率 8.48%。

2020 年 8 月 11 日，本公司向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行借款人民币 11,500.00 万元。于 2021 年 8 月 11 日逾期后展期 1 年，逾期利率 8.25%；截至 2024 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。

2024 年度，本公司计提该项借款利息 1,671.31 万元；截止 2024 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 4,558.19 万元。

注 6、2020 年 4 月 17 日，本公司与江苏东汉投资开发有限公司（以下简称“东汉投资”）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、皇庭产控控股、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（以下简称“名涛酒店”），名涛酒店于 2021 年 9 月 1 日向马鞍山市花山区人民法院起诉，要求归还本金并按 15.40%偿付利息。

2024 年度，本公司计提该项借款利息 197.13 万元；截至 2024 年 12 月 31 日，逾期未偿还本金 1,401.36 万元，未偿还逾期利息共 778.55 万元。

注 7、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，2022 年已偿还本金 2000.00 万元，2023 年法院强制划扣 457.64 万元，其中 341.49 万元用于偿还本金，116.15 万元用于偿还利息。借款期限为一年并展期一年，根据起诉状，逾期利率按全国银行间同业拆解中心公布的 1 年期贷款市场报价利率加上 2.68%后上浮 50%计算；截至 2024 年 12 月 31 日，已偿还本金 2,813.31 万元，逾期未偿还本金 14,186.69 万元。

2024 年度，本公司计提该项借款利息 1,368.39 万元；截至 2024 年 12 月 31 日，未偿还逾期利息共 3,772.92 万元。

注 8、2017 年 11 月 6 日，本公司之子公司瑞泽租赁与恒丰银行北京奥运村支行签订《有追索权保理服务合同》，以 2017 年与瑞映光电科技（上海）有限公司签署的融资租赁合同项下的应收租金收益作为保理，借入保理借款人民币 13,000.00 万元，年利率为 6.40%，借款期限为 2017 年 11 月 6 日至 2022 年 9 月 20 日。上述保理借款由映瑞光电科技（上海）有限公司以鸿音路 1889 号 1-10 幢国有土地使用权提供抵押保证，北京北大高科技产业投资有限公司与北京北大科技实业发展中心提供连带责任保证担保。2024 年度，向恒丰银行计提利息 220.99 万元，截至 2024 年 12 月 31 日，该项保理到期未偿还本金 6,225.88 万元，未偿还逾期利息共 940.14 万元。

注 9、2021 年 1 月 25 日，本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款人民币 8,500.00 万元，于 2023 年 2 月 15 日展期至 2024 年 1 月 29 日。上述借款由皇庭集团、皇庭不动产、郑康豪提供保证担保、皇庭不动产提供应收账款质押，以本公司之子公司皇庭不动产持有的重庆皇庭公寓 148 套公寓提供抵押担保。厦门国际银行于 2023 年 12 月 29 日将债权全额转移至福建省闽投资产管理有限公司。截至 2024 年 12 月 31 日，已偿还本金 500.00 万元，借款余额为 8,000.00 万元，未到期应付利息 878.41 万元。

2、其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	449,424,068.27	322,192,428.17
代收代付款	14,257,254.69	14,338,027.77
押金、保证金	143,464,651.93	160,071,483.44
皇庭广场员工商铺认购款	5,307,715.38	5,307,715.38
商铺结算款	7,914,705.93	11,095,288.54
具有回购义务的股权激励款	79,300,260.00	91,900,036.30
股权转让款	10,000,000.00	6,000,000.00
其他	45,449,426.77	26,740,312.64
合计	755,118,082.97	637,645,292.24

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市欧宸企业管理有限公司	98,759,798.41	已签订和解协议展期归还
马鞍山名涛酒店管理有限公司	14,013,633.41	涉及诉讼中
福建省闽投资产管理有限公司	80,000,000.00	涉及诉讼中
天津津融资产管理有限公司	129,000,000.00	涉及诉讼中
广东省高级人民法院	14,040,017.30	诉讼终审预计负债重分类
合计	335,813,449.12	——

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款(注 1)	3,333,858,748.33	2,993,685,392.22
一年内到期的长期未到期应付利息	792,138.90	156,138.90
一年内到期的长期应付款	364,462,752.24	111,773,215.21
一年内到期的租赁负债	2,893,461.56	21,973,302.84
合计	3,702,007,101.03	3,127,588,049.17

一年内到期的长期借款说明：

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

皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

该笔贷款于 2021 年 3 月 31 日到期，贷款余额 275,000.00 万元。受国家相关政策的影响，贷款无法续期，本公司到期无法履约偿还上述借款，中信信托于 2021 年 4 月 9 日向深圳市中级人民法院提起诉讼。2023 年 9 月 18 日广东省高级人民法院终审判决送达，判令融发投资偿还借款本金 275,000.00 万元。

其他一年内到期的长期借款说明详见本附注六注释 30、其他应付款（1）应付利息及 33、长期借款说明

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	638,101.68	667,077.43
已背书未到期票据金额	26,851,980.58	20,145,028.41
合计	27,490,082.26	20,812,105.84

(三十三) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款(注 1)	97,600,000.00	97,600,000.00
保证+抵押借款(注 2)	62,258,748.33	17,085,392.22
质押+保证借款(注 3)	-	129,000,000.00
抵押+质押+保证借款(注 4)	3,174,000,000.00	3,174,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	3,333,858,748.33	2,993,685,392.22
合计	-	424,000,000.00

长期借款分类的说明：

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 12 日。上述借款合同由皇庭集团、郑康豪、郑康雄、黄凯玲、郑小燕、钦州市皇庭房地产开发有限公司提供连带责任保证担保。截至 2024 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 2024 年 12 月 31 日，该项保理到期应付利息 940.14 万元，借款的余额为人民币 6,225.88 万元，因担保人瑞映光电科技(上海)有限公司于 2023 年 7 月申请企业破产，目前处于破产清算阶段，其清算资产能覆盖所有的长期借款债务，将长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。其中，一年内到期的借款 6,225.88 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共人民币 15,000.00 万元，借款期限为两年，借款到期日皆为 2021 年 4 月 28 日。上述借款由皇庭集团、郑康豪、皇庭珠宝广场提供连带责任保证担保，以本公司持有的同心再贷 14%的股权提供质押担保，以本公司之子公司瑞豪智芯持有的同心基金 4%的股权提供质押担保。于 2024 年 3 月 8 日债权转让至天津融资产管理有限公司，该款项列示于本附注六、30 其他应付款（2）。截至 2024 年 12 月 31 日，长期借款余额为 0.00 万元。

注 4、（1）2020 年 12 月 29 日，本公司向徽商银行股份有限公司深圳分行借款人民币 49,000.00 万元，借款期限为 2020 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 29 日，逾期后签订截止日未偿还本金 42,400.00 万元到期日为 2025 年 12 月 25 日的借新还旧合同。上述借款由成都市皇庭商业管理有限公司（下文简称“成都商业管理”）、深圳市皇庭集团有限公司、郑康豪提供连带责任保证担保，以深圳市皇庭不动产管理有限公司持有的成都商业管理 100%的股权提供质押担保，以成都商业管理持有的高新区吉瑞三路 99 号 1 栋 1 单元 5 至 14 层、16 层-22 层、24-37 层、及 41 层提供抵押担保。截至 2024 年 12 月 31 日，借款余额 42,400.00 万元，其中一年内到期的借款为 42,400.00 万元，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 2024 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。

(三十四) 租赁负债

项目	期末余额	年初余额
尚未到期的租赁付款额	12,035,698.38	467,991,110.59
减：未确认融资费用	1,578,376.96	141,988,233.37
减：一年内到期的租赁负债	2,893,461.56	21,973,302.84
合计	7,563,859.86	304,029,574.38

(三十五) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
融资租赁保证金	13,099,713.00	13,099,713.00
股权收购款	255,737,704.92	255,737,704.92
其中：本金	312,000,000.00	312,000,000.00
未实现融资费用	-56,262,295.08	-56,262,295.08
应付融资租赁款	108,637,663.49	113,744,951.90
其中：本金	116,826,141.74	122,474,073.74
未实现融资费用	-8,188,478.25	-8,729,121.84
减：一年内到期的长期应付款	364,462,752.24	111,773,215.21
合计	13,012,329.17	270,809,154.61

(三十六) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
员工认购商铺补偿	14,762,106.14	-	-	14,762,106.14	注 1
诉讼案件赔偿款	1,710,070.00	-	1,100,000.00	610,070.00	已诉讼，尚未支付赔偿
催缴赔偿款	89,378,993.28	-	-	89,378,993.28	注 2
长期股权投资投资损失	8,258,600.83	819,220.96	-	9,077,821.79	权益法核算下未足额出资的长期股权投资投资损失
合计	114,109,770.25	819,220.96	1,100,000.00	113,828,991.21	——

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 2024 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 12 月 2 日，厦门市集美建设发展有限公司向本公司之子公司嘉美和丰发送催缴函，函告嘉美和丰向其支付公共物业服务费 30,817,892.91 元、日常专

项维修资金 7,080,433.98 元、逾期违约金 62,973,562.53 元，以上费用合计 100,871,889.42 元，公司已计提应付账款物业服务费 11,492,896.14 元，故计提预计负债 89,378,993.28 元。

(三十七) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
融资租赁服务费	701,922.16	-	701,922.16	-	融资租赁
合计	701,922.16	-	701,922.16	-	

(三十八) 股本

项目	上年年末余额	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	
股份总额	1,210,088,720.00	-	-	-	-	-	1,210,088,720.00

(三十九) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,738,630,903.55	-	-	1,738,630,903.55
其他资本公积	41,463,405.79	-	445.83	41,462,959.96
合计	1,780,094,309.34	-	445.83	1,780,093,863.51

(四十) 库存股

项目	上年年末余额	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	251,231,345.00	-	-	251,231,345.00
合计	251,231,345.00	-	-	251,231,345.00

(四十一) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-486,973,044.22	4,961,122.36	-	1,240,280.59	3,720,841.77	-	-	-483,252,202.45
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-486,973,044.22	4,961,122.36	-	1,240,280.59	3,720,841.77	-	-	-483,252,202.45
2. 将重分类进损益的其他综合收益	226,498,328.55	-	-	-	-	-	-	226,498,328.55
其中：投资性房地产转换为公允价值核算	226,508,246.62	-	-	-	-	-	-	226,508,246.62
外币财务报表折算差额	-9,918.07	-	-	-	-	-	-	-9,918.07
其他综合收益合计	-260,474,715.67	4,961,122.36	-	1,240,280.59	3,720,841.77	-	-	-256,753,873.90

(四十二) 盈余公积

项目	上年年末余额	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

(四十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-1,628,334,535.50	-508,957,680.10
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		7,372,244.46
调整后年初未分配利润	-1,628,334,535.50	-501,585,435.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-640,428,436.96	-1,126,749,099.86
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
期末未分配利润	-2,268,762,972.46	-1,628,334,535.50

(四十四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	657,790,465.39	272,664,776.96	785,727,016.85	354,780,599.66
其他业务	25,332.10	-	385,977,270.46	522,915,435.88
合计	657,815,797.49	272,664,776.96	1,171,704,287.31	877,696,035.54

2、营业收入扣除情况

项目	本期金额	具体扣除情况	上期金额	具体扣除情况
营业收入金额	657,815,797.49		1,171,704,287.31	
营业收入扣除项目合计金额	-		385,936,742.47	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	-		32.94%	
一、与主营业务无关的业务收入	-		-	
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	-		385,936,742.47	投资性房地产被司法裁定过户产生的处置收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生	-		-	

项目	本期金额	具体扣除情况	上期金额	具体扣除情况
的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-		-	
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-		-	
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-		-	
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-		-	
与主营业务无关的业务收入小计	-		385,936,742.47	
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-		-	
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-		-	
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。	-		-	
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-		-	
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-		-	
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-		-	
不具备商业实质的收入小计	-		-	
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-			
营业收入扣除后金额	657,815,797.49		785,767,544.84	

3、主营业务收入、主营业务成本的分解信息

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
商业运营服务	354,754,806.73	33,503,257.80	361,839,288.70	30,472,461.73
物业管理服务	229,476,851.42	154,265,112.89	292,051,046.85	175,862,032.99
功率半导体	72,672,922.80	84,514,417.04	129,054,888.92	147,746,104.98
融资租赁服务及其他	885,884.44	381,989.23	2,781,792.38	699,999.96
合计	657,790,465.39	272,664,776.96	785,727,016.85	354,780,599.66

(四十五) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	1,677,593.92	3,145,588.38
教育费附加	1,203,840.56	2,264,945.15
印花税	579,195.43	545,086.42
房产税	13,774,304.41	15,753,598.84
土地使用税	400,670.40	458,190.97
车船税	5,100.00	4,000.00
土地增值税	-	1,078,945.10
合计	17,640,704.72	23,250,354.86

(四十六) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	5,446,870.09	7,559,808.43
资产摊提费用	385,435.51	1,137,390.43
广告费	2,914,005.37	5,540,571.89
招商费	203,833.97	515,879.61
促销活动费及其他	1,133,085.33	1,610,267.36
合计	10,083,230.27	16,363,917.72

(四十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	55,696,065.00	64,918,755.79
资产摊提费用	15,481,124.51	19,595,984.44
租赁及物管费	2,225,340.73	10,137,970.31
业务招待费	7,375,831.21	10,019,465.51
诉讼费	718,558.80	3,177,185.42
管护费	79,660.29	64,398.86
办公费	1,161,185.95	1,371,996.93
清洁绿化费	123,692.36	237,713.00
其他	16,049,352.40	15,169,901.00
合计	98,910,811.25	124,693,371.26

(四十八) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	4,063,559.67	4,383,744.41
资产摊提费用	1,032,762.70	752,985.19
材料费	3,346,703.89	2,337,977.82
专家咨询费	47,995.06	128,767.48
专利费	17,175.00	54,264.55
差旅费	19,681.45	45,039.85
其他	76,608.99	80,618.87
合计	8,604,486.76	7,783,398.17

(四十九) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	658,132,324.64	665,241,377.59
减：利息收入	415,760.26	858,432.14
汇兑损益	-8,988.66	-74,491.22
承兑汇票贴息	90,776.67	-
手续费及其他	379,575.63	471,651.37
合计	658,177,928.02	664,780,105.60

利息费用明细如下：

项目	本期金额	上期金额
银行借款利息支出	576,004,239.62	589,884,842.96
企业间借款利息支出	61,336,836.17	52,542,717.69
租赁负债利息支出	20,791,248.85	22,813,816.94
合计	658,132,324.64	665,241,377.59

(五十)其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	1,314,069.52	1,213,611.41
税收返还	114,098.14	381,777.35
代扣个人所得税手续费	89,101.47	63,231.21
进项税加计抵减	52,110.64	967,819.50
其他	271,072.99	292,388.49
合计	1,840,452.76	2,918,827.96

计入其他收益的政府补助

项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
景观电费补贴（注 1）	259,227.96	400,580.93	收益相关
稳岗补贴（注 2）	146,061.56	92,373.06	收益相关
高新技术产业楼宇服务站补贴（注 3）	30,000.00	40,000.00	收益相关
首次纳入四上企业统计奖励	-	50,000.00	收益相关
科技专项资金（注 4）	200,000.00	200,000.00	收益相关
高层次人才平台奖励	-	160,000.00	收益相关
南方电网电费补贴	-	10,477.41	收益相关
高质量发展扶持资金补贴（注 5）	143,280.00	254,180.01	收益相关
科技创新奖励补贴（注 6）	20,000.00	6,000.00	收益相关
工业发展专项补贴（注 7）	30,000.00	-	收益相关
江西省功率半导体器件工程研究中心创新能力建设项目款补贴款（注 8）	400,000.00	-	收益相关
职业技能提升资金（注 9）	55,500.00	-	收益相关
2020 年新增规模以上工业企业入笼奖励（注 10）	30,000.00	-	收益相关
合计	1,314,069.52	1,213,611.41	

其他收益说明：

注 1、本公司之子公司物业发展皇庭中心分公司于 2024 年 6 月 26 日、2024 年 12 月 17 日分别收到深圳市市容景观事务中心的景观电费补贴 195,370.76 元和 63,857.20 元。

注 2、根据相关各地级市人力资源和社会保障局文件，本公司及子公司本期收到稳岗补贴共 146,061.56 元。

注 3、本公司之子公司成都泰阳物业于 2024 年 3 月 3 日、2024 年 9 月 18 日收到高新技术产业开发区桂溪街道办事处高新技术产业楼宇服务站补贴 15,000.00 元和 15,000.00 元。

注 4、本公司之子公司德兴意发功率，于 2024 年 7 月 26 日收到德兴市科学技术局关于 2022 年度科技创新奖励金 200,000.00 元。

注 5、本公司子公司张家港意发功率于 2024 年 7 月 7 日收到张家港市市场监督管理局关于 2023 年产业集群高质量发展扶持资助 143,280.00 元。

注 6、本公司之子公司德兴意发功率于 2024 年 11 月 6 日收到德兴财政局科技创新奖励补贴 20,000.00 元

注 7、本公司之子公司德兴意发功率于 2024 年 5 月 27 日收到德兴市工业和信息化

局关于 2023 年市本级工业发展专项补贴 30,000.00 元

注 8、本公司之子公司德兴意发功率于 2024 年 2 月 7 日收到德兴市发展和改革委员会关于江西省功率半导体器件工程研究中心创新能力建设项目款补贴款 400,000.00 元。

注 9、本公司之子公司德兴意发功率于 2024 年 2 月 26 日收到江西高兴高新技术产业园区管理委员会关于职业技能提升资金补贴款 55,500.00 元。

注 10、本公司之子公司德兴意发功率于 2024 年 2 月 8 日收到德兴市统计局关于 2020 年新增规模以上工业企业入笼奖励款 30,000.00 元

(五十一) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,850,717.03	-1,714,495.25
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-113,874.66
丧失控制权后，剩余股权重新计量	-	-727,007.35
处置摊余成本计量的金融资产	-	-1,820,000.00
合计	-1,850,717.03	-4,375,377.26

(五十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-189,256,386.33	-477,378,771.97
合计	-189,256,386.33	-477,378,771.97

(五十三) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-46,491,691.37	-44,795,665.71
其他应收款坏账损失	-67,085,165.09	525,913.58
长期应收账款坏账损失	-5,727,400.00	-
应收股利减值损失	-19,873,342.93	-
合计	-139,177,599.39	-44,269,752.13

说明：上表中，损失以“－”号填列，收益以“+”号填列。

(五十四) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-10,371,237.38	-1,347,366.86
其他非流动资产减值损失	-11,795,955.20	-1,567,079.17
商誉减值损失	-70,106,417.21	-83,610,881.19
合计	-92,273,609.79	-86,525,327.22

说明：上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

(五十五) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非划分为持有待售的处置非流动资产损益	48,001,128.61	6,723,570.62	48,001,128.61
其中：固定资产处置利得	-1,241,181.47	6,723,570.62	-1,241,181.47
使用权资产处置利得（损失以“-”填列）	49,242,310.08	-	49,242,310.08
合计	48,001,128.61	6,723,570.62	48,001,128.61

(五十六) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿、罚款及违约金收入	18,130,764.59	20,112,540.12	18,130,764.59
非流动资产处置利得	122.64	27,826.08	122.64
无需偿付的债务		547,002.98	
应收业绩对赌款	79,791,111.11		79,791,111.11
其他	85,513.03	1,440,751.26	85,513.03
合计	98,007,511.37	22,128,120.44	98,007,511.37

(五十七) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	25,776.53	38,892.95	25,776.53
滞纳金及罚款支出	187,228.56	65,258.76	187,228.56
违约金及赔偿款	3,413,979.91	19,327,984.51	3,413,979.91
捐赠支出	3,000.00	27,000.00	3,000.00
其他	141,397.51	652,670.30	141,397.51
合计	3,771,382.51	20,111,806.52	3,771,382.51

(五十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-1,515,122.61	8,726,772.44
递延所得税费用	-32,095,420.45	-3,970,333.18
合计	-33,610,543.06	4,756,439.26

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-686,746,742.80
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-171,686,685.70
子公司适用不同税率的影响	4,085,276.21
调整以前期间所得税的影响	-8,295,875.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,619,476.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,362,260.82
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	148,317,836.75
研发费加计扣除影响	-1,288,310.04
所得税费用	-33,610,543.06

(五十九) 现金流量表项目

1、与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	415,760.26	858,432.14
政府补助	1,689,304.27	1,658,619.97
保证金押金等	13,842,174.30	11,322,930.92
往来款	34,814,880.74	31,198,739.74
经营活动有关的营业外收入	533,426.03	403,811.54
其他	3,992,546.31	414,513.00
合计	55,288,091.91	45,857,047.31

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
手续费支出	214,848.60	471,651.37
付现销售费用	505,958.20	1,165,720.32
付现管理费用	18,689,628.23	20,358,639.68
保证金及押金	18,706,708.12	8,610,753.21
支付的合并范围外的往来款	29,240,498.27	40,407,807.75
经营活动有关的营业外支出	26,275.44	674,103.95
其他	5,835,202.70	337,940.27
合计	73,219,119.56	72,026,616.55

2、与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
资金解除限制	22,009,805.69	45,404,705.02
合计	22,009,805.69	45,404,705.02

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
限制性股票回购	12,873,106.12	25,899,349.41
使用权受到限制的资金	1,015,232.65	5,546,819.01
支付租赁负债	28,329,331.95	34,217,144.87
融资租赁支付的现金	3,924,126.52	
支付融资性票据款	4,961,099.00	
合计	51,102,896.24	65,663,313.29

(六十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	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	-653,136,199.74	-1,148,509,851.18
加：信用减值损失	139,177,599.39	44,269,752.13
资产减值准备	92,273,609.79	86,525,327.22
固定资产折旧	22,183,067.41	20,721,764.99
使用权资产折旧	30,126,662.80	32,930,617.82
无形资产摊销	1,615,782.76	1,830,277.92
长期待摊费用摊销	12,548,084.35	26,484,251.62
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)	-48,001,128.61	-6,751,396.70
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	25,653.89	38,892.95
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	189,256,386.33	477,378,771.97
财务费用(收益以“－”号填列)	658,123,335.98	665,241,377.59
投资损失(收益以“－”号填列)	1,850,717.03	4,375,377.26
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-7,062,246.06	112,943,265.02
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-23,792,893.80	-118,754,023.37
存货的减少(增加以“－”号填列)	334,152.94	15,768,712.21
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	37,025,048.15	-769,860,931.29
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-117,716,636.77	868,663,287.66
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	334,830,995.84	313,295,473.82

补充资料	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	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	60,601,062.06	117,849,354.34
减：现金的期初余额	117,849,354.34	46,562,622.58
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	-57,248,292.28	71,286,731.76

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	60,601,062.06	117,849,354.34
其中：库存现金	45,286.93	100,900.87
可随时用于支付的银行存款	60,496,197.02	117,692,754.97
可随时用于支付的其他货币资金	59,578.11	55,698.50
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	60,601,062.06	117,849,354.34

(六十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限情况
其他货币资金	2,983.90	2,983.90	冻结	银行承兑汇票及信用还保证金
其他货币资金	114.63	114.63	冻结	按揭保证金
其他货币资金	50,373,266.57	50,373,266.57	冻结	冻结的存款
其他货币资金	145,309.15	145,309.15	冻结	其他使用受限制的存款
固定资产-房屋建筑物	40,538,749.73	15,994,112.20	抵押	借款抵押
投资性房地产	6,543,393,613.67	6,543,393,613.67	抵押	借款抵押
合计	6,634,454,037.65	6,609,909,400.12		

(六十二) 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	8,860.88	7.1884	63,695.55
港币	218,414.38	0.9260	202,260.45

(六十三) 租赁

1、作为承租人

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

项目	本期金额	上期金额
短期租赁费用（适用简化处理）	3,670,503.56	2,992,534.48

2、作为出租人

作为出租人的经营租赁

项目	本期金额	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	354,780,138.83	-

六、 研发支出

按费用性质列示	本期金额	上期金额
人力资源费	4,063,559.67	4,383,744.41
资产摊提费	1,032,762.70	752,985.19
材料费	3,346,703.89	2,337,977.82
专家咨询费	47,995.06	128,767.48
专利费	17,175.00	54,264.55
差旅费	19,681.45	45,039.85
其他	76,608.99	80,618.87
合计	8,604,486.76	7,783,398.17
其中：费用化研发支出	8,604,486.76	7,783,398.17
资本化研发支出	-	-

七、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

报告期内未发生非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

报告期内未发生同一控制下企业合并。

(三) 反向购买

报告期内未发生反向购买事项。

(四) 处置子公司

报告期内未发生处置子公司事项。

(五) 其他原因的合并范围变动

主体	级别	取得或处置方式
深圳市青青商业管理有限责任公司	子公司	新设
成都深瑞微新能源科技有限公司	子公司	新设

八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
融发发展	60000 万元	深圳	深圳	文化	100	-	购买
皇庭金融	HKD1 万元	香港	香港	投资咨询	-	100	购买
PHL	HKD1 万元	香港	香港	投资咨询	-	100	购买
皇庭不动产	5000 万元	深圳	深圳	投资咨询	100	-	设立
皇庭物业	21519.34 万元	深圳	深圳	物业管理	-	100	设立
商务服务	10000 万元	深圳	深圳	物业管理	-	100	购买
物业服务	500 万元	深圳	深圳	物业管理	-	100	购买
皇庭物业管理	500 万元	深圳	深圳	物业管理	-	100	购买
成都泰阳物业	500 万元	成都	成都	物业管理	-	51	购买
泰阳佳诚停车场	200 万元	成都	成都	物业管理	-	51	设立
重庆君庭物业	500 万元	重庆	重庆	物业管理	-	100	设立
深圳房产建设	1000 万元	深圳	深圳	工程承包、建设	-	90	购买
嘉美和丰	5000 万元	厦门	厦门	物业出租及经营	-	51	购买
惠州白马山	5000 万元	惠州	惠州	文化旅游	-	100	购买
成都皇庭商业	5000 万元	成都	成都	商业运营	-	100	设立
皇庭珠宝广场	2000 万元	重庆	重庆	物业出租及经营	-	100	购买
皇庭云物业	5000 万元	深圳	深圳	物业管理	-	100	设立
瑞豪高科半导体	1000 万元	深圳	深圳	电子元器件销售	-	100	设立
瑞豪新能源	5000 万元	深圳	深圳	电子元器件销售	-	100	设立
瑞豪能源科技	500 万元	深圳	深圳	电子元器件销售	-	55	设立
皇庭半导体	5000 万元	深圳	深圳	电子元器件销售	100	-	设立
青青旅游	1000 万元	深圳	深圳	文化旅游	-	100	设立

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳皇庭青青世界	1000 万元	深圳	深圳	文化	-	100	设立
皇庭礼尚公寓	5000 万元	深圳	深圳	物业管理	-	100	设立
青青商业管理	5 万元	深圳	深圳	商业运营	-	100	设立
皇庭商业运营	800 万元	深圳	深圳	物业管理	-	100	设立
皇庭国际投资	HKD20000 万元	香港	香港	投资咨询	-	100	设立
香港瑞泽	HKD1 万元	香港	香港	融资租赁	-	100	购买
皇庭广场商业	2000 万元	深圳	深圳	商业运营	100	-	设立
深国商管理咨询	500 万元	深圳	深圳	管理咨询	100	-	设立
皇庭资产管理	500 万元	深圳	深圳	管理咨询	-	100	设立
国鑫恒供应链	10000 万元	深圳	深圳	供应链	-	100	设立
瑞豪智芯	1000 万元	深圳	深圳	投资咨询	-	100	设立
国睿一号	5000 万元	深圳	深圳	投资咨询	-	100	设立
瑞豪高科技技术	5000 万元	深圳	深圳	电子元器件销售	-	100	设立
德兴意发功率	3463.2994 万元	德兴	德兴	半导体生产销售	-	27.81	购买
张家港意发功率	3000 万元	德兴	德兴	半导体生产销售	-	27.81	设立
德兴意宏微功率	500 万元	张家港	张家港	半导体销售	-	14.18	购买
深圳意发功率	99 万元	深圳	深圳	半导体销售	-	27.81	设立
瑞豪高科供应链	500 万元	深圳	深圳	电子元器件销售	100	-	设立
诺盈	1000 万元	深圳	深圳	商业运营	100	-	设立
融发投资	500 万美元	深圳	深圳	物业出租及经营	60	40	设立购买
深圳戴维斯	5000 万元	深圳	深圳	商业运营	51	49	设立
影响力	1000 万元	深圳	深圳	商业运营	-	60	设立
郑州君庭	2000 万元	郑州	郑州	商业运营	-	100	设立
瑞泽租赁	3977.2 万美元	北京	北京	融资租赁	50	30	购买
瑞泽保理	10000 万元	天津	天津	商业保理	-	100	设立
瑞泽众合融资租赁	17000 万元	天津	天津	融资租赁	-	100	设立
瑞泽众合资产管理	3000 万元	北京	北京	投资管理	-	100	购买
皇庭人和一号	1000 万元	深圳	深圳	投资咨询	100	-	设立
皇庭人和三号	1000 万元	深圳	深圳	投资咨询	100	-	设立
深瑞微新能源	50 万元	成都	成都	电子元器件销售	-	55	设立
中鑫一元	3000 万元	深圳	深圳	投资咨询	51	-	设立

注：在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：德兴意发功率的持股比例是 27.81%，表决权比例是 85.56%，是因为瑞豪智芯（原“深圳市皇庭基金管理有限公司”以下简称“皇庭基金”）与德兴意发半导体产业投资基金（有限合伙）（以下

简称“意发产投基金”)、德兴产融基金管理有限公司(以下简称“德兴产融”)、杨仲夏签署了《一致行动协议》,协议约定“意发产投基金、德兴产融和杨仲夏同意将在德兴意发功率股东会 and 董事会中行使表决权时与瑞豪智芯保持一致,且该协议在各方持有德兴意发功率任何股权的期间内持续有效”。该协议使公司在德兴意发功率董事会表决权比例为 85.56%。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
德兴意发功率	14.44%	-5,889,657.82	-	16,557,600.96
张家港意发功率	14.44%	-487,839.89	-	3,237,034.69

重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
德兴意发功率	62,387,518.83	172,520,783.85	234,908,302.68	118,145,940.08	2,097,536.00	120,243,476.08
张家港意发功率	104,567,055.13	5,497,701.79	110,064,756.92	87,647,619.20	-	87,647,619.20

(续)

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
德兴意发功率	99,724,817.67	167,553,109.63	267,277,927.30	106,698,405.64	5,127,591.01	111,825,996.65
张家港意发功率	88,055,234.24	1,336,361.97	89,391,596.21	63,461,293.88	134,772.04	63,596,065.92

(续)

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
德兴意发功率	66,032,136.83	-40,787,104.05	-40,787,104.05	-4,367,017.20
张家港意发功率	77,603,864.19	-3,378,392.57	-3,378,392.57	-3,930,276.53

(续)

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
德兴意发功率	85,265,619.17	-46,002,764.13	-46,002,764.13	-18,501,628.71
张家港意发功率	100,348,315.72	3,866,169.44	3,866,169.44	-13,708,716.19

九、 政府补助

(一) 政府补助的种类、金额和列报项目

1、计入当期损益的政府补助

无

本期无与资产相关的政府补助。

与收益相关的政府补助：

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
景观电费补贴	259,227.96	259,227.96	400,580.93
稳岗补贴	146,061.56	146,061.56	92,373.06
高新技术产业楼宇服务站补贴	30,000.00	30,000.00	40,000.00
首次纳入四上企业统计奖励	-	-	50,000.00
科技专项资金	200,000.00	200,000.00	200,000.00
高层次人才平台奖励	-	-	160,000.00
南方电网电费补贴	-	-	10,477.41
高质量发展扶持资金补贴	143,280.00	143,280.00	254,180.01
科技创新奖励补贴	20,000.00	20,000.00	6,000.00
工业发展专项补贴	30,000.00	30,000.00	-
江西省功率半导体器件工程研究中心创新能力建设项目款补贴款	400,000.00	400,000.00	-
职业技能提升资金	55,500.00	55,500.00	-
2020 年新增规模以上工业企业入笼奖励	30,000.00	30,000.00	-
合计	1,314,069.52	1,314,069.52	1,213,611.41

2、涉及政府补助的负债项目

无

(二) 政府补助的退回

本期退回政府补助的情况：无

十、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责

任。

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

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

(二) 市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。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。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

于 2024 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 14,013,633.41 元（上期末：14,013,633.41 元），及以人民币计价的固定利率合同，金额为 3,955,435,361.87 元（上期末：4,036,863,587.73 元）。

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。此外，公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元和港币计价的金融资产和金融负债，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			上年年末余额		
	美元	港币	合计	美元	港币	合计
货币资金	63,695.55	202,260.45	265,956.00	573,879.38	185,099.30	758,978.68
合计	63,695.55	202,260.45	265,956.00	573,879.38	185,099.30	758,978.68

于 2024 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值 10%，则公司将增加或减少净利润 6,369.56 元（2023 年 12 月 31 日：57,387.94 元）。管理层认为 10%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

(三) 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款（含利息）	313,855,738.74	-	-	-	313,855,738.74
应付账款	62,068,511.15	14,081,903.09	9,631,434.00	98,416,437.79	184,198,286.03
应付利息	212,784,130.93	213,401,431.26	204,000,000.00	879,534,919.54	1,509,720,481.73
其他应付款	196,435,420.77	139,040,765.53	104,833,255.04	314,808,641.63	755,118,082.97
一年内到期的非流动负债（含利息）	3,702,007,101.03	-	-	-	3,702,007,101.03
租赁负债（含利息）	-	3,304,660.02	2,137,820.00	2,121,379.84	7,563,859.86
长期应付款（含利息）	-	13,012,329.17	-	-	13,012,329.17
预计负债（仅财务担保合同）	-	600,000.00	-	113,228,991.21	113,828,991.21

（续）

项目	上年年末余额
----	--------

	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款（含利息）	401,468,019.96	-	-	-	401,468,019.96
应付票据	12,958,658.99	-	-	-	12,958,658.99
应付账款	81,787,045.79	3,691,677.17	12,779,439.14	89,023,532.48	187,281,694.58
应付利息	109,098,692.03	233,810,044.10	232,689,720.08	592,661,769.92	1,168,260,226.13
其他应付款	106,498,314.46	241,166,915.41	111,724,564.89	178,255,497.47	637,645,292.24
一年内到期的非流动负债（含利息）	3,127,588,049.17	-	-	-	3,127,588,049.17
长期借款（含利息）	-	424,000,000.00	-	-	424,000,000.00
租赁负债（含利息）	-	130,732,716.98	106,410,351.03	66,886,506.37	304,029,574.38
长期应付款（含利息）	-	15,059,120.52	12,329.17	255,737,704.92	270,809,154.61
预计负债（仅财务担保合同）	-	-	114,109,770.25	-	114,109,770.25

十一、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
应收款项融资	-	-	788,305.53	788,305.53
其他权益工具投资	-	-	21,791,885.94	21,791,885.94
其他非流动金融资产	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产小计	-	6,547,478,813.67	-	6,547,478,813.67
出租的建筑物	-	6,547,478,813.67	-	6,547,478,813.67
持续以公允价值计量的资产总额	-	6,547,478,813.67	52,580,191.47	6,600,059,005.14

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
----	--------	------	------

			定性信息	定量信息
出租的建筑物	6,547,478,813.67	市场法	商业用房	可比房产成交价

十二、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司实际控制人郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司、深圳市皇庭产业控股有限公司以及一致行动人皇庭国际集团有限公司、陈巧玲女士、郑小燕女士合计持有本公司 25.28%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

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(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 5.32%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 0.00%的股权
深圳市皇庭产业控股有限公司（以下简称“皇庭产业控股”）	持有本公司 15.79%的股权
皇庭国际集团有限公司（以下简称“皇庭国际集团”）	持有本公司 1.95%的股权
深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业管理”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭酒店管理有限公司（以下简称“皇庭酒店”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭唯尚会科技服务有限公司（以下简称“皇庭唯尚会”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称“惠州大亚湾皇庭”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市皇庭旅游地产开发有限公司（以下简称“惠州皇庭旅游”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市煌地置业有限公司（以下简称“煌地置业”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市宏基房地产开发有限公司（以下简称“钦州宏基房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
钦州市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“钦州皇庭房地产”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天玺房地产开发有限公司（以下简称“皇庭天玺”）	受郑康豪实际控制的公司
重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（以下简称“重庆九龙开发”）	受郑康豪实际控制的公司
惠州市皇庭威酒店管理有限公司（以下简称“惠州皇庭威酒店”）	受郑康豪实际控制的公司
北京众合天诚企业管理有限公司（以下简称“北京众合天诚”）	子公司瑞泽租赁少数股东
深圳市皇庭餐饮管理有限公司（以下简称“皇庭餐饮”）	受郑康豪实际控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市同心行供应链管理有限公司（以下简称“同心供应链”）	参股公司之子公司
深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心担保”）	参股公司之子公司
深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心投资基金股份”）	参股公司
深圳市同心私募股权投资基金管理有限公司（以下简称“同心股权投资基金管理”）	参股公司之子公司
深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷”）	参股公司
东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“东莞向隆实业”）	受郑康豪实际控制的公司
湛江市戴维斯商业管理有限公司（以下简称“湛江戴维斯”）	参股公司
深圳市人和戴维斯商业管理有限公司（以下简称“人和戴维斯”）	参股公司之子公司
深联公务航空有限公司（以下简称“深联公务”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭城市广场开发有限公司（以下简称“皇庭城市广场开发”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天御房地产开发有限公司（以下简称“皇庭天御”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭天玺投资有限公司（以下简称“皇庭天玺投资”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市唯尚汇投资有限公司（以下简称“唯尚汇投资”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称“中行建设”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭荔园实业有限公司（以下简称“皇庭荔园实业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙城中心开发有限公司（以下简称“皇庭龙城中心”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市皇庭龙玺实业有限公司（以下简称“皇庭龙玺实业”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市奥林传媒有限公司（以下简称“奥林传媒”）	联营公司
中兴智联（成都）科技有限公司（以下简称“中兴智联”）	联营公司
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司（以下简称“皇庭高尔夫”）	受郑康豪实际控制的公司
深圳市华天微电子有限公司（以下简称“华天微”）	子公司少数股东
意盛微（滁州）电子有限公司（以下简称“意盛微（滁州）”）	联营公司
意盛微（上海）电子有限公司（以下简称“意盛微（上海）”）	联营公司

(四) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
皇庭餐饮	餐饮服务	838,134.00	1,913,465.00
皇庭酒店	餐饮服务	454,110.34	1,547,674.83
皇庭商业管理	电费	4,760,047.65	15,698,354.55
意盛微（上海）	商品	3,390.76	7,277,921.90
合计		6,055,682.75	26,437,416.28

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
东莞向隆实业	物业服务	450,775.88	656,553.97

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
皇庭房地产开发	物业服务	2,265,036.39	6,087,994.87
皇庭餐饮	物业服务	339,636.40	921,390.89
皇庭酒店	物业服务	4,781,538.83	12,577,392.94
皇庭商业管理	物业服务	1,111,601.68	1,484,861.74
同心投资基金股份	物业服务	52,950.08	144,268.45
同心股权投资基金管理	物业服务	-	12,452.82
皇庭天玺	物业服务	77,087.27	58,381.27
同心再贷	物业服务	6,226.41	27,030.19
惠州皇庭旅游	物业服务	163,773.31	234,513.47
惠州大亚湾皇庭	物业服务	291,953.03	336,752.16
钦州市宏基房地产	物业服务	13,167.30	1,433.25
钦州皇庭房地产	物业服务	657,310.72	2,484,294.95
深联公务	物业服务	-	-1,628.31
重庆九龙开发	物业服务	25,332.12	33,776.15
华天微	商品	4,705,630.26	1,670,019.84
意盛微(上海)	商品	18,618.62	1,500,439.34
意盛微(滁州)	商品	610,139.71	-
合计		15,570,778.01	28,229,927.99

2、关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
重庆九龙开发	住宅	25,332.12	33,776.15
合计		25,332.12	33,776.15

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	155,338.00	917,228.00
皇庭房地产开发	办公楼	6,329,490.00	5,701,644.00
合计		6,484,828.00	6,618,872.00

3、关联担保情况

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)	81,585,129.63	2021/10/21	2025/10/20	否
	60,281,770.76	2021/10/21	2025/10/19	否

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(注 2)	80,000,000.00	2021/1/25	2025/1/25	否
皇庭集团、郑康豪(注 3)	41,280,000.00	2019/4/29	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪(注 3)	43,860,000.00	2019/5/20	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪(注 3)	43,860,000.00	2019/7/19	2023/4/28	否
皇庭集团、郑康豪(注 4)	424,000,000.00	2020/12/29	2025/12/29	否
皇庭集团、郑康豪(注 5)	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 6)	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 7)	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 7)	11,449,864.74	2020/9/23	2025/4/10	否
皇庭集团、郑康豪、皇庭投资(注 8)	2,750,000,000.00	2016/3/30	2023/3/30	否
皇庭集团、郑康豪(注 9)	91,855,725.57	2019/5/15	2026/5/15	否

关联担保情况说明：

注 1、详见附注五注释（二十三）短期借款、注 2（2）；

注 2、详见附注五注释（三十）其他应付款、注 9；

注 3、详见附注五注释（三十）其他应付款、注 3；

注 4、详见附注五注释（三十三）长期借款、注 4（1）；

注 5、详见附注五注释（二十三）短期借款、注 1（1）；

注 6、详见附注五注释（三十三）长期借款、注 1；

注 7、详见附注五注释（二十三）短期借款、注 2（1）；

注 8、详见附注五注释（三十三）长期借款、注 4（2）；

注 9、2019 年 4 月 10 日，瑞泽众合融资租赁与民生锦润（天津）航空租赁有限公司（以下简称“民生锦润”）签订《融资租赁合同》（合同编号：MSFL-2019-0017-F-ZZ），皇庭集团、郑康豪对其所负的全部债务提供不可撤销的连带责任保证。担保金额为《融资租赁合同》项下应向民生锦润支付的全部租前息、全部租金、延迟付款违约金、损害赔偿金、民生锦润为实现债权而支付的各项费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费及租赁物取回时拍卖、评估等费用）和其他所有承租人瑞泽众合融资租赁应付款项，《融资租赁合同》约定向民生锦润支付总金额为不含税人民币 138,160,391.22 元，担保期限为 2019 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月

15 日。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司已分期归还不含税金额 46,304,665.65 元，融资租赁款余额为不含税 91,855,725.57 元。

4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
同心再贷	208,067,478.43	2019/12/31	2022/10/31	

5、关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	11,663,092.67	12,225,105.17

(五) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	东莞向隆实业	3,735,848.15	3,735,848.15	3,306,102.49	2,644,881.99
	惠州大亚湾皇庭	4,307,444.18	4,307,444.18	3,991,567.81	3,193,254.25
	惠州皇庭旅游	1,355,683.30	1,355,683.30	1,182,083.59	945,666.87
	钦州宏基房地产	375,500.96	375,500.96	362,201.99	289,761.59
	钦州皇庭房地产	14,929,880.37	14,929,880.37	14,309,276.39	11,447,421.11
	皇庭房地产开发	46,932,705.89	46,932,705.89	47,687,428.41	38,149,942.73
	皇庭城市广场开发	1,104,581.37	1,104,581.37	1,104,581.37	883,665.10
	皇庭餐饮	5,435,160.50	5,435,160.50	5,358,927.50	4,287,142.00
	皇庭酒店	70,571,980.63	70,571,980.63	66,487,109.37	53,189,687.50
	皇庭天玺	244,451.30	244,451.30	163,334.49	130,667.59
	皇庭唯尚会	362,033.00	362,033.00	362,033.00	289,626.40
	深联公务	198,769.00	198,769.00	198,769.00	159,015.20
	重庆九龙开发	101,244.00	101,244.00	73,632.00	58,905.60
	中行建设	1,900,000.00	1,900,000.00	1,900,000.00	1,520,000.00
	皇庭商业管理	3,206,535.84	3,206,535.84	-	-
	华天微	2,403,087.94	120,154.40	7,693,479.45	384,673.97
	意盛微（上海）	4,339.30	650.89	4,339.30	433.93
	意盛微（滁州）	219,042.09	10,952.10	-	-
合计		157,388,287.82	154,893,575.88	154,184,866.16	117,574,745.83
应收股利					
	同心基金	99,366,714.65	99,366,714.65	99,366,714.65	79,493,371.72
合计		99,366,714.65	99,366,714.65	99,366,714.65	79,493,371.72
其他应收款					
	北京众合天诚	3,886,946.57	3,886,946.57	3,886,946.57	3,109,557.26
	同心基金	279,559,995.15	279,559,995.15	279,559,995.15	223,647,996.12
	同心再贷	208,067,478.43	208,067,478.43	268,067,478.43	214,453,982.74

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	皇庭商业管理	467,203.00	467,203.00	166,324.00	133,059.20
	皇庭唯尚会	4,737,281.92	4,737,281.92	4,737,281.92	3,789,825.54
	皇庭集团	70,414,179.89	70,414,179.89	70,333,025.72	56,266,420.58
	皇庭房地产开发	1,180,303.30	1,180,303.30	1,163,137.69	930,510.15
	深联公务	231,937.51	231,937.51	231,937.51	185,550.01
	皇庭天玺投资	41,897.35	41,897.35	41,897.35	33,517.88
	钦州皇庭房地产	248,306.18	248,306.18	242,132.14	193,705.71
	皇庭产控	176,446.12	176,446.12	7,454,727.15	5,963,781.72
	唯尚汇投资	800,000.00	800,000.00	800,000.00	640,000.00
	湛江市戴维斯	211,718.15	211,718.15	211,718.15	169,374.52
	钦州市宏基房地产	49,615.00	49,615.00	49,615.00	39,692.00
	惠州大亚湾房地产	185,664.36	185,664.36	185,664.36	148,531.49
	皇庭餐饮			59,555.00	47,644.00
合计		570,258,972.93	570,258,972.93	637,191,436.14	509,753,148.92
一年内到期非流动资产					
	深联公务	105,907,609.01	35,388,427.35	105,907,609.01	29,661,027.35
合计		105,907,609.01	35,388,427.35	105,907,609.01	29,661,027.35

2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	钦州宏基房地产	128,309.70	128,309.70
	深圳皇庭房地产	165,094.82	165,094.82
	意盛微（上海）	3,390.76	-
合计		296,795.28	293,404.52
其他应付款			
	皇庭房地产开发	9,424,191.40	6,261,615.40
	皇庭酒店	-	206,040.40
	皇庭商业管理	2,095,512.50	2,091,515.58
	皇庭天玺	70,000.00	70,000.00
	奥林传媒	10,000,000.00	6,000,000.00
	深联公务	656,399.92	656,399.92
	人和戴维斯	31,552.44	31,552.44
	皇庭集团	455,000.00	455,000.00
	湛江戴维斯	100,200.00	100,200.00
	皇庭餐饮	-	8,744.00
	郑康豪	37,554.07	37,554.07
合计		22,870,410.33	15,918,621.81

十三、股份支付

(一) 股份支付总体情况

授予对象	本期授予的各项权益工具		本期解锁的各项权益工具		本期行权的各项权益工具		本期失效的各项权益工具	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
限制性股票	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-

其他说明：

A.2017年实行的限制性股票激励计划

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

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

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

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

（1）公司层面解锁业绩条件

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

（2）个人层面解锁业绩条件

若激励对象上一年度个人组织绩效分数 ≥ 60 （满分100分制），或个人绩效考核结果

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

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

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

7、本公司于 2019 年 5 月 16 日召开了 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销未达到公司 2017 年限制性股票激励计划第二个解锁期解锁条件的限制性股票的议案》、《关于回购注销已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，公司决定：（1）回购注销未达到第二期解锁条件的限制性股票 411.207 万股；（2）回购注销已不符合激励条件的 17 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 536.984 万股。2019 年计提相关利息 1,682,614.41 元，2019 年支付回购款本金 81,767,319.74 元，支付利息 1,682,614.41 元。

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

9、2021 年本公司支付回购款本金 8,684,166.40 元，支付利息 423,901.76 元。

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

11、2023 年本公司支付回购款本金 24,150,103.20 元，支付利息 1,749,246.21 元。

12、2024 年本公司支付回购款本金 2,799,776.30 元，支付利息 231,755.66 元。截至本报告日，上述限制性股票已完成注销，具体见十五、（二）、（3）。

B.2023 年实行的限制性股票激励计划

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

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

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

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

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

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

本次限制性股票解锁条件如下：

(1) 公司层面条件

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

(2) 个人层面条件

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

6、2023 年度德兴意发功率营业收入为 1.29 亿元，未达到考核条件，第一阶段限制性股票不予解锁。

7、2024 年度德兴意发功率营业收入为 0.73 亿元，未达到考核条件，第二阶段限制性股票不予解锁。2024 年本公司支付回购款本金 9,800,000.00 元，支付利息 41,574.16 元。截至本报告日，上述限制性股票 8,890.00 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
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日的股票收盘价
可行权权益工具数量的确定依据	在每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动信息以及对未来公司业绩的预测，修正可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	无

(三) 股份支付费用

授予对象	本期金额			上期金额		
	以权益结算的股份支付	以现金结算的股份支付	合计	以权益结算的股份支付	以现金结算的股份支付	合计
公司高管	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

(四) 股份支付的修改、终止情况

无

十四、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	6,547,478,813.67	6,736,735,200.00
使用权资产	-	269,978,104.44
合计	6,547,478,813.67	7,006,713,304.44

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(注 1)	人民币	2,750,000,000.00	2020/12/31	2023/3/28	否

注 1：详见附注五、注释（三十三）长期借款。

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

无

4、其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

除财务报表附注五、注释（二十三）及注释（三十三）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 2024 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) 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 2024 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青岛国商购物中心（即皇庭广场）及其占有范围内的土地使用权提供抵押保证，本公司以持有的融发投资 60% 股权为质押担保，本公司股东 PHL 以持有的融发投资 40% 股权为质押担保，融发投资和物业发展皇庭广场分公司以应收账款提供质押担保，本公司与皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

该笔贷款于 2021 年 3 月 31 日到期，贷款余额 27.50 亿元。受国家相关政策的影响，贷款无法续期，融发投资到期无法履约偿还上述借款，中信信托于 2021 年 4 月 9 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，于 2022 年 12 月 31 日深圳市中级人民法院一审民事判决书送达，判令融发投资偿还借款本金 27.50 亿元，并按照年利率 18.00% 的标准支付逾期还款违约金（以 19.5 亿元为基数，自 2021 年 3 月 31 日（含）计算至 2021 年 4 月 6 日（不含）止；此后自 2021 年 4 月 6 日（含）起，以 27.50 亿元为基数计算至实际清偿之日止），公司于 2023 年 9 月 18 日收到二审终审判决书，维持原判。

2024 年 3 月 15 日，公司收到广东省深圳市中级人民法院执行通知书，申请执行人申请强制执行。截止报告日，该案件暂未有进展。

（3）江苏新扬子债务违约诉讼

江苏新扬子债务违约诉讼 2020 年 6 月 20 日，本公司向国民信托有限公司借款人民币 35,000.00 万元(已于 2021 年 3 月 30 日将债权转移给江苏新扬子造船有限公司)。借款到期日 2021 年 5 月 19 日，截至 2022 年 12 月 31 日，已偿还本金 1,600.00 万元，借款余额为 33,400.00 万元，其中逾期未偿还本金 33,400.00 万元，因到期未能按约还款，江苏新扬子造船有限公司对本公司提起诉讼。

2021 年 11 月 18 日，江苏省无锡市中级人民法院一审判决（（2021）苏 02 民初 266 号），本公司向新扬子造船公司归还贷款本金 3.34 亿元、期内利息 1269.20 万元及相应逾期利息（以 3.34 亿为基数自 2021 年 3 月 21 日起至实际清偿之日起按 15.40% 计算），并赔偿律师费损失 20.00 万元。2022 年 3 月 30 日，江苏省高级人民法院二审判决（2022 苏民终 153 号），维持一审原判，本判决为终审判决。2022 年 11 月

19 日，江苏省无锡市中级人民法院已对重庆皇庭广场评估。

江苏省无锡市中级人民法院依据（2021）苏 02 民初 266 号民事判决书，立案执行，并于 2023 年 1 月 8 日 10 时至 2023 年 1 月 9 日 10 时和 2023 年 2 月 16 日 10 时至 2023 年 2 月 17 日 10 时分别在阿里巴巴司法拍卖网络平台进行公开拍卖（变卖）活动，上述两次公开司法拍卖因无人参与竞买均流拍，最后的二拍保留价为 40,203.46 万元。江苏扬明置业有限公司向江苏省无锡市中级人民法院申请以二拍保留价接受重庆市九龙坡区彩云大道 10 号不动产交其抵债。

江苏省无锡市中级人民法院于 2023 年 6 月 15 日在阿里拍卖平台公开拍卖“5,369,102.00 股皇庭国际股票”，网络拍卖成交价格为 1,952.41 万元。公司根据与江苏扬明置业有限公司的借款本息结算，对应冲减了 2021 年 3 月 21 日-2023 年 6 月 15 日期间借款利息和借款本金。

2024 年 2 月 23 日，公司收到江苏扬明置业有限公司债权转让通知，江苏扬明置业有限公司已将江苏省无锡市中级人民法院作出的（2021）苏 02 民初 266 号《民事判决书》项下的全部剩余债权转让给了深圳市震扬企业管理有限公司。2024 年 3 月，公司与深圳市震扬企业管理有限公司签订和解协议书。截至 2024 年 3 月 10 日，（2021）苏 02 民初 266 号《民事判决书》项下的未偿还本息 25,087,130.62 元。经双方协商一致，深圳市震扬企业管理有限公司同意豁免部分债务，确认和解协定款为人民币 2,300 万元。2024 年 5 月 28 日付完全部款项，此笔债务已结清。

（4）福建嘉美和丰租赁诉讼

福建嘉美和丰与厦门市集美区人民政府、厦门市集美建设发展有限公司、大翔伟业(厦门)发展有限公司房屋租赁合同纠纷一案，福建省厦门市中级人民法院于 2023 年 09 月 05 日作出的(2023)闽 02 民终 3791 号民事判决，判决结果为嘉美和丰向其支付公共物业服务费 30,817,892.91 元、日常专项维修资金 7,080,433.98 元、逾期违约金 62,973,562.53 元，以上费用合计 100,871,889.42 元，企业账面已计提应付账款物业服务费 11,492,896.14 元，故账面计提预计负债 89,378,993.28 元。在 2024 年嘉美和丰再次提起诉讼并于 2024 年 7 月 3 日收到福建省高级人民法院受理通知书，截止报告日，该案件暂未有进展。

（5）厦门国际银行债务

2021 年 1 月 25 日，本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款人民币 8,500.00 万元，于 2023 年 2 月 15 日展期至 2024 年 1 月 19 日。年利率 7.75%，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 2024 年 6 月 30 日，已偿还本金 500.00 万元，逾期未偿还借款余额为 8,000.00 万元。2024 年 3 月 16 日，公司收到福建省闽投资产管理有限公司债权转让通知，厦门国际银行股份有限公司珠海分行已将该笔债权项下的全部剩余债权转让给了福建省闽投资产管理有限公司。

（6）长沣实业债务

2020 年 11 月 20 日，公司向深圳莱华商业管理有限公司（以下简称“莱华商业”）借款人民币 20,000 万元，借款期限为六个月。该笔借款由深圳市皇庭不动产管理有限公司、深圳市皇庭产业控股有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司、郑康豪先生提供连带责任保证担保；由公司之子公司深圳市皇庭不动产管理有限公司以其持有的深圳市皇庭物业发展有限公司的 100%股权、深圳市皇庭云物业服务有限公司的 100%股权提供质押担保。2021 年 11 月 30 日，深圳国际仲裁院就上述合同纠纷一案作出（2021）深国仲裁 2384 号《仲裁裁决书》，并发生法律效力。莱华商业作为执行申请人于 2022 年 1 月 19 日就上述生效裁决向深圳市中级人民法院申请强制执行并立案。2023 年 9 月 18 日，深圳长沣实业有限公司（以下简称“长沣”）向皇庭国际等被执行人发送《债权转让通知书》，通知由长沣完全享有原申请执行人莱华商业在（2021）深国仲裁 2384 号《仲裁裁决书》项下对被执行人的全部债权人权利。2024 年 6 月 26 日，深圳市欧宸企业管理有限公司（以下简称“欧宸”）与长沣签订《债权转让协议》，协议约定欧宸拟收购长沣在（2021）深国仲裁 2384 号《仲裁裁决书》项下全部剩余债权，目前该债权转让合同已签署生效并履行完毕，标的债权已顺利交割。同时，欧宸向公司送达了《债权转让通知函》。公司于 2024 年 7 月 29 日召开第十届董事会 2024 年第四次会议，审议通过《关于公司签署的议案》，同意公司与债权人签订《债权债务和解协议》（以下简称“《和解协议》”），以和解金额 278,759,798.41 元抵偿相关债务本息。截至报告日，公司已支付和解款 19,450 万元。

（7）浙商银行债务

2020 年 9 月 25 日，本公司向浙商银行深圳分行共借款 2,400.00 万元。由皇庭集团、郑康豪提供担保，以本公司持有的 6 套房产，郑康豪持有的 3 套房产，融发投资持有的 1 套房产提供抵押担保，本公司以持有的同心基金 3%的股权提供质押担保。2020 年已偿还本金 200.00 万元，2022 年已偿还本金 455.64 万元，2023 年 6 月本公司持有的 5 套房产已被拍卖并完成过户，公司根据拍卖成交价格扣除税费后，冲减浙商银行的借款利息和借款本金（公司最终将根据法院执行裁定金额予以调整），抵减本金 779.83 万元，截至 2024 年 6 月 30 日，逾期未偿还借款余额为 964.53 万

元。2024 年 7 月 23 日，郑康豪持有的 3 套房产已通过阿里拍资产平台竞价成功，拍卖款偿债 727.83 万元。

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十二、（四）关联交易情况、3 关联担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无为非关联方单位提供保证情况。

十五、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况

根据本公司 2025 年 4 月 24 日第十届董事会 2025 年第一次会议决议，本公司 2024 年度不进行利润分配。

（二）其他重要的资产负债表日后非调整事项

1、融发投资债务重组情况

2022 年 11 月 21 日，公司与连云港丰翰益港物业管理有限公司（以下简称“丰翰益港”）签订《合作框架协议》，拟与丰翰益港成立有限合伙企业，由丰翰益港控股，有限合伙企业出资和股权比例尚未确定。

签署《合作框架协议》后，公司与丰翰益港对合作方式进行了充分商讨、论证，并于 2023 年 4 月 26 日签署《股权转让框架协议》，明确通过股权转让的方式进行债务重组，公司于同日收到丰翰益港支付的 1,000.00 万元意向金。

签署《股权转让框架协议》后，因本次债务重组涉及的相关方和须协调解决的事项较多，未能按原计划时间节点（即丰翰益港支付意向金后的 60 日内）完成签订债务重组协议、解除融发投资 100%股权所有查封、限制等相关工作；经双方协商，丰翰益港同意延长至 2023 年 8 月 24 日，在该延长期内，公司和丰翰益港继续按《股权转让框架协议》中约定享受权利和履行义务，双方共同推进债务重组涉及的后续工作。

延长期至 2023 年 8 月 24 日已到期，但自延长期到期日至今为止，公司与丰翰益港仍然有诚意促成合作事宜，双方仍在商谈债务重组具体合作细节，合作仍然存在继续推进的可能性，只是双方都能接受且可实施的正式合作方案还需要时间商讨确定。

2、徽商银行债务

2020 年 12 月 29 日，本公司向徽商银行股份有限公司深圳分行借款人民币 49,000.00 万元，借款期限为 2020 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 29 日，借款到期后，

尚有 42,400.00 万元本金未偿还。本公司与徽商银行签订到期日为 2025 年 12 月 25 日的借新还旧合同，并办理了强制执行公证。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。

2024 年 9 月 5 日，徽商银行认为皇庭国际发生了其他重大交叉违约事件，违反了借款合同违约情形的相关规定，宣布贷款提前到期，要求皇庭国际偿还借款本息。

2024 年 9 月 27 日，徽商银行向深圳市前海公证处申请执行证书。

2025 年 3 月 13 日，深圳市中级人民法院作出（2025）粤 03 执 490 号的执行裁定书，徽商银行申请强制执行。

3、2017 年限制性股票注销

公司《2017 年限制性股票激励计划（草案）》中规定的第一、二、三期可解锁的业绩条件均未达成，公司决定回购注销未达到解锁条件的限制性股票 1,778.15 万股；因公司 2017 年限制性股票激励计划的激励对象因退休、担任公司监事、离职失去激励对象资格等，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 977.90 万股，合计注销 2017 年激励计划全部限制性股票 2,756.05 万股。

2025 年 4 月 8 日，上述限制性股票已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购注销手续。本次回购注销完成后，公司总股本由 1,210,088,720 股变更为 1,182,528,220 股。

十六、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

无

(二) 资产置换

无

(三) 终止经营

无

(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 4 个报告分部，分别为：商业运营服务、物业服务、功率半导体、融资租赁服务及其他业务，本公司的

各个报告分部分别提供不同的产品或服务。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

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

本公司各个报告分部提供的主要服务分别如下：

- A. 商业运营服务，为购物中心、商办写字楼、酒店管理、公寓等多个商业不动产领域提供综合服务和运营服务。
- B. 物业服务，从事物业管理等服务。
- C. 功率半导体，从事功率半导体芯片的设计、制造及销售。
- D. 融资租赁服务及其他业务，指从事融资租赁业务及其他服务。其他服务具体见附注八、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	功率半导体	融资租赁服务及其他	分部间抵销	合计
营业收入	354,780,138.83	229,476,851.42	72,672,922.80	885,884.44	-	657,815,797.49
营业成本	33,503,257.80	154,265,112.89	84,514,417.04	381,989.23	-	272,664,776.96

(五) 飞机租赁业务

2019年4月10日，民生锦润（天津）航空租赁有限公司（以下简称“民生锦润”）、民生金融租赁股份有限公司（以下简称“民生金租”）根据瑞泽众合融资租赁的自主选定，分别向本公司实际控制人控制的SHENZHENUNITEDAVIATIONDEVELOPMENTCO.,LTD.（以下简称“深联航空”）和深联公务航空有限公司（以下简称“深联公务”）购入两架飞机，分别作价1,596.00万美元和6,301.00万元人民币。

同日，民生锦润和民生金租与瑞泽众合融资租赁签署融资租赁协议，将这两架飞机以融资租赁方式分别作价10,826.79万元（不含税价）和5,576.41万元（含税价）出租给瑞泽众合融资租赁。融资租赁期限五年，期满留购价1.00元。

同时民生锦润、民生金租均和瑞泽众合融资租赁、深联公务签署飞机委托管理协议，将飞机委托给深联公务管理运营和维护。与此同时，深联公务与瑞泽众合融资租赁签署飞机租赁合同，租赁期限五年，租金按季度支付。

瑞泽众合融资租赁之母公司瑞泽租赁、本公司实际控制人郑康豪先生及其控制的皇庭集团为上述民生锦润、民生金租分别和瑞泽众合签署的《融资租赁合同》项下的全部债务提供连带责任保证。

庞巴迪 CL605 飞机于 2021 年出售给境外公司，出售结算之后，2024 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 年本公司以子公司瑞豪智芯（原“皇庭基金”）持有的同心基金 22.34%股份与皇庭集团旗下的皇庭珠宝广场 100%的股权进行资产置换（以下简称“本次资产置换”）。协议约定，重庆九龙开发承诺自 2021 年至 2027 年，重庆皇庭广场每年度全部营业收入（含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入）应达到以下金额：2021 年度不低于人民币 5,000 万元；2022 年起每年不低于人民币 6,400 万元。如未能达到承诺金额的差额部分，由皇庭集团及重庆九龙开发承诺以现金支付方式补足，同时本公司应在皇庭珠宝广场年度报告披露后的 10 日内以书面方式通知皇庭集团或其子公司，皇庭集团或其子公司应在接到通知后的三个月内以现金方式向本公司进行补偿。

受宏观经济环境的影响，商场客流、销售减少，商铺掉铺加剧，品牌缩减扩店及延迟开业；以及公司对重庆皇庭广场重新调整招商定位，由以珠宝婚庆为主题的专业商场转型升级为综合性购物中心，于 2019 年 11 月 15 日新开业，新引入的品牌等大部分尚在培育期，导致营业收入不符预期。

2023 年度，因借款债务问题，皇庭珠宝广场名下物业被法拍处置抵债。

2022 年皇庭珠宝广场经审计的营业收入为 832.92 万元，未履约完成业绩承诺，按协议约定应补偿 5,567.08 万元，但由于款项收回具有不确定性，因此未做账务处理。

2023 年皇庭珠宝广场经审计的营业收入为-242.99 万元，未履约完成业绩承诺，按协议约定应补偿 6,642.99 万元，但由于款项收回具有不确定性，因此未做账务处理。

2024 年皇庭珠宝广场经审计的营业收入为 0.00 元，未履约完成业绩承诺，按协议约定应补偿 6,400.00 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

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，未按约完成业绩承诺，按协议约定应补偿 2,126.97 万元，但由于款项收回具有不确定性，因此未做账务处理。

3、意发功率业绩承诺

2022 年本公司收购德兴市意发功率半导体有限公司（以下简称“德兴意发功率”）27.81%股权并纳入合并报表范围，公司与 ZHOUBING（周炳）、淮安意发微企业管理合伙企业（有限合伙）（曾用名：宁波意发微企业管理合伙企业（有限合伙））对德兴意发功率业绩承诺如下：

（一）增资合同约定：

德兴意发功率 2022/2023/2024 三年年度税后收入均能达到任一年度经营目标或三年累计税后收入未能达到 57,000 万元或 2023 年和 2024 年毛利润总额未能达到 8,000 万元。

（二）股权转让协议约定：

（1）德兴意发功率 2022/2023/2024 三年累计税后收入（税后收入为德兴意发功率现有产线生产的功率半导体芯片所实现的收入及设计公司的销售收入，且须经具有证券服务业务资格的会计师事务所审计）达到 57,000 万元（其中 2022 年、2023 年、2024 年目标值分别为 15,000 万元、20,000 万元、22,000 万元）；

（2）2023 年和 2024 毛利润总额（毛利润额为德兴意发功率现有产线生产的功率半导体芯片及设计公司的利润总和）达到 8,000 万元（其中 2023 年、2024 年目标值分别为 3,500 万元、4,500 万元）。

若德兴意发功率未完成业绩承诺，交易各方同意补偿金额按照如下原则确定：

1）根据增资合同约定，未能完成协议约定的业绩承诺，投资方有权要求回购股权，股权回购价格为投资金额本金 5,000 万元+以投资金额为基数按年利率 8%计算利息的本息之和（利息按投资方投资金额实际到位之日起至回购方支付回购款之日的期间计算）；

2) 根据股权转让协议约定, 未能完成协议约定的业绩承诺, 投资方有权要求转让方按照业绩未完成比例, 退还最高不超过 20%的转让款。

德兴意发功率 2022、2023、2024 年经审计的营业收入分别为: 15,106.05 万元、12,905.49 万元、7,267.29 万元; 德兴意发功率 2022、2023、2024 年经审计的毛利润分别为: 457.14 万元、-1,538.52 万元、-984.70 万元。

德兴意发功率未完成承诺业绩, 周炳和宁波意发微应以现金方式补偿公司业绩补偿款 7,979.11 万元。

(七) 股东所持股份情况说明

1、股东股份质押情况

2024 年 12 月 31 日, 皇庭产业控股及其一致行动人皇庭投资、百利亚太、皇庭国际集团、陈巧玲女士、郑小燕女士合计持有公司股份 305,961,202 股, 占公司总股本的比例为 25.28%。截至 2024 年 12 月 31 日, 实际控制人及其一致行动人所持股份质押比例 80.44%。

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
皇庭产业控股	191,126,900	15.79%	191,126,900	100.00%	15.79%
皇庭投资	1,818	0.00%	-	-	-
百利亚太	64,431,720	5.32%	55,000,000	85.36%	4.55%
郑小燕	23,712,354	1.96%	-	-	-
皇庭国际集团	23,647,332	1.95%	-	-	-
陈巧玲	3,041,078	0.25%	-	-	-
合计	305,961,202	25.28%	246,126,900	80.44%	20.34%

(续)

担保方	已质押股份情况		未质押股份情况	
	已质押股份限 售数量 (股)	占已质押股份 比例	未质押股份限 售数量 (股)	占未质押股份 比例
皇庭产业控股	191,126,900	77.65%	-	-
皇庭投资	-	-	1,818	0.01%
百利亚太	55,000,000	22.35%	9,431,720	15.76%
郑小燕	-	-	23,712,354	39.63%
皇庭国际集团	-	-	23,647,332	39.52%
陈巧玲	-	-	3,041,078	5.08%
合计	246,126,900	100.00%	59,834,302	100.00%

备注: 如各加数直接相加之和与合计数存在尾数差异, 系计算时四舍五入所致。

2、股东部分股份被冻结情况

截至 2024 年 12 月 31 日，皇庭产业控股及其一致行动人所持有的部分公司股份存在被冻结的情形。现将相关情况说明如下：

股东名称	是否为控股股东或大股东及其一致行动人	冻结数量	占其所持股份比例	占公司总股本比例	冻结起始日	冻结到期日	冻结执行人名称	原因
皇庭投资	是	2	0.11%	0.00%	2023-10-18	2026-10-17	广东省深圳市中级人民法院	或因涉诉
皇庭产业控股	是	10,000,000	5.23%	0.83%	2021-1-25	2026-9-14	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉诉
皇庭产业控股	是	70,797,086	37.04%	5.85%	2020-10-19	2026-9-14	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉诉
皇庭产业控股	是	88,009,914	46.05%	7.27%	2020-12-29	2026-12-24	广东省深圳市福田区人民法院	或因涉诉
皇庭产业控股	是	1,395,455	0.73%	0.12%	2021-1-25	2026-9-14	广东省深圳市中级人民法院	或因涉诉
皇庭产业控股	是	6,404,545	3.35%	0.53%	2021-2-2	2026-9-14	广东省深圳市中级人民法院	或因涉诉
皇庭产业控股	是	4,200,000	2.20%	0.35%	2021-2-2	2026-9-14	广东省深圳市中级人民法院	或因涉诉
皇庭产业控股	是	4,000,000	2.09%	0.33%	2021-2-2	2026-9-14	广东省深圳市中级人民法院	或因涉诉
合计	——	184,807,002	——	15.27%	——	——	——	——

(八) 金融负债

瑞豪智芯（原“皇庭基金”）于 2022 年 5 月 28 日与周炳、意发产投基金签订了《履行回购权的协议》，协议约定，瑞豪智芯将成为意发产投基金股权的唯一指定回购方，在合伙企业存续期间内（合伙企业存续期间为 2018 年 11 月 26 日至 2025 年 11 月 25 日），意发产投基金转让其持有的全部股权给瑞豪智芯，瑞豪智芯购买意发产投基金所持德兴意发功率的股权构成一项不可避免的合同义务，应确认为一项金融负债。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,824,409.00	17,127,730.44
1 至 2 年	29,894.00	1,092,077.00
2 至 3 年	856,225.00	1,485,161.80
3 至 4 年	1,058,257.19	1,925,043.00
4 至 5 年	1,897,892.00	-
小计	6,666,677.19	21,630,012.24
减：坏账准备	3,630,166.49	2,659,621.12
合计	3,036,510.70	18,970,391.12

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,605,680.19	84.09	3,548,912.19	63.31	2,056,768.00
按组合计提坏账准备	1,060,997.00	15.91	81,254.30	7.66	979,742.70
其中：					
无风险组合	-	-	-	-	-
账龄分析法组合	1,060,997.00	15.91	81,254.30	7.66	979,742.70
合计	6,666,677.19	100.00	3,630,166.49	54.45	3,036,510.70

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	4,045,491.80	18.70	2,558,687.04	63.25	1,486,804.76
按组合计提坏账准备	17,584,520.44	81.30	100,934.08	0.57	17,483,586.36
其中：					
无风险组合	16,092,585.44	74.40	-	-	16,092,585.44
账龄分析法组合	1,491,935.00	6.90	100,934.08	6.77	1,391,000.92
合计	21,630,012.24	100.00	2,659,621.12	12.30	18,970,391.12

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
关联方资金往来	1,693,544.19	1,693,544.19	100.00	预计无法全额收回	2,120,448.80	1,696,359.04
应收租赁款	3,912,136.00	1,855,368.00	47.43	预计无法全额收回,扣除保证金后全额计提	1,925,043.00	862,328.00
合计	5,605,680.19	3,548,912.19	63.31		4,045,491.80	2,558,687.04

按组合计提坏账准备：

(1) 组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备：

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	810,165.00	40,508.25	5.00
1 至 2 年	29,894.00	2,989.40	10.00
2 至 3 年	190,165.00	28,524.75	15.00
3 至 4 年	30,773.00	9,231.90	30.00
合计	1,060,997.00	81,254.30	7.66

（2）按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	100,934.08	-	2,558,687.04	2,659,621.12
上年年末余额在本期				
--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	-	-	990,225.15	990,225.15
本期转回	19,679.78	-	-	19,679.78
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	81,254.30	-	3,548,912.19	3,630,166.49

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	2,659,621.12	990,225.15	19,679.78	-	3,630,166.49
合计	2,659,621.12	990,225.15	19,679.78	-	3,630,166.49

4、本期无实际核销的应收账款

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
第一名	1,693,544.19	-	1,693,544.19	25.40	1,693,544.19
第二名	1,626,104.00	-	1,626,104.00	24.39	862,328.00

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
第三名	1,289,987.00	-	1,289,987.00	19.35	465,684.00
第四名	692,613.00	-	692,613.00	10.39	527,356.00
第五名	297,118.00	-	297,118.00	4.46	14,855.90
合计	5,599,366.19	-	5,599,366.19	83.99	3,563,768.09

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	4,273,591,419.98	4,255,979,062.95
小计	4,273,591,419.98	4,255,979,062.95
减：坏账准备	453,752,578.74	412,171,293.39
合计	3,819,838,841.24	3,843,807,769.56

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	3,817,546,803.24	3,734,269,784.95
1至2年	-	11,039,695.81
2至3年	11,018,000.00	79,732,078.03
3至4年	74,089,112.58	68,345,284.08
4至5年	68,345,284.08	358,705,273.51
5年以上	302,592,220.08	3,886,946.57
小计	4,273,591,419.98	4,255,979,062.95
减：坏账准备	453,752,578.74	412,171,293.39
合计	3,819,838,841.24	3,843,807,769.56

(2) 按分类披露

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(%)	
按单项计提坏账准备	455,026,616.74	10.65	453,026,616.74	99.56	2,000,000.00
按组合计提坏账准备	3,818,564,803.24	89.35	725,962.00	0.02	3,817,838,841.24

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
账准备					
其中:					
无风险组合	3,809,045,563.24	89.13	-	-	3,809,045,563.24
账龄分析法组合	9,519,240.00	0.22	725,962.00	7.63	8,793,278.00
合计	4,273,591,419.98	100.00	453,752,578.74	10.62	3,819,838,841.24

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	515,026,616.74	12.10	412,021,293.39	80.00	103,005,323.35
按组合计提坏账准备	3,740,952,446.21	87.90	150,000.00	15.00	3,740,802,446.21
其中:					
无风险组合	3,739,952,446.21	87.88	-	-	3,739,952,446.21
账龄分析法组合	1,000,000.00	0.02	150,000.00	15.00	850,000.00
合计	4,255,979,062.95	100.00	412,171,293.39	9.68	3,843,807,769.56

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项:

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由	账面余额	坏账准备
关联方资金往来	161,579,675.02	161,579,675.02	100.00	因关联方偿债能力变化,单项计提逾期信用损失	221,579,675.02	177,263,740.01
股权转让款	283,446,941.72	283,446,941.72	100.00	因关联方偿债能力变化,单项计提逾期信用损失	283,446,941.72	226,757,553.38
投资款意向金	10,000,000.00	8,000,000.00	80.00	因关联方偿债能力变化,单项计提逾期信用损失	10,000,000.00	8,000,000.00
合计	455,026,616.74	453,026,616.74	99.56		515,026,616.74	412,021,293.39

按组合计提坏账准备:

①组合中,按无风险组合计提坏账准备:

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,809,027,563.24	-	-
1至2年	-	-	-
2至3年	18,000.00	-	-

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
3至4年	-	-	-
4至5年	-	-	-
5年以上	-	-	-
合计	3,809,045,563.24	-	-

②组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备：

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	8,519,240.00	425,962.00	5.00
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3至4年	1,000,000.00	300,000.00	30.00
4至5年	-	-	-
5年以上	-	-	-
合计	9,519,240.00	725,962.00	7.63

③照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	150,000.00	-	412,021,293.39	412,171,293.39
上年年末余额在本期				
--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	575,962.00	-	41,005,323.35	41,581,285.35
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	725,962.00	-	453,026,616.74	453,752,578.74

（3）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	412,171,293.39	41,581,285.35	-	-	453,752,578.74

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
合计	412,171,293.39	41,581,285.35	-	-	453,752,578.74

(4) 本期无实际核销的其他应收款

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款及其他	3,990,126,478.26	3,966,912,527.23
押金和保证金	18,000.00	5,619,594.00
股权转让款	283,446,941.72	283,446,941.72
小计	4,273,591,419.98	4,255,979,062.95
减：坏账准备	453,752,578.74	412,171,293.39
合计	3,819,838,841.24	3,843,807,769.56

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来及其他	1,338,926,846.04	1 年以内	31.29	-
第二名	往来及其他	1,149,704,497.58	1 年以内	26.87	-
第三名	往来及其他	562,380,334.92	1 年以内	13.14	-
第四名	往来及其他	279,559,995.15	3 年以上	6.53	279,559,995.15
第五名	往来及其他	161,141,478.42	3 年以上	3.77	161,141,478.42
合计		3,491,713,152.11		81.60	440,701,473.57

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少 投资	本期计提 减值准备	其他		
融资发展	915,061,152.22	-	-	-	-	-	915,061,152.22	-
瑞泽租赁	134,717,366.44	-	-	-	-	-	134,717,366.44	-

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末
融发投资	35,296,718.10	-	-	-	-	-	35,296,718.10	-
皇庭不动产	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
合计	1,095,075,236.76	-	-	-	-	-	1,095,075,236.76	-

（四）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	62,838,023.57	26,162,298.70	86,497,700.09	20,444,237.69
其他业务	-	-	3,049,439.33	158,375.00
合计	62,838,023.57	26,162,298.70	89,547,139.42	20,602,612.69

2、营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
商业运营服务	62,838,023.57	26,162,298.70	86,497,700.09	20,444,237.69
合计	62,838,023.57	26,162,298.70	86,497,700.09	20,444,237.69

十八、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	47,975,474.72	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,314,069.52	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
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	-	

项目	金额	说明
日的当期净损益		
非货币性资产交换损益	-	
债务重组损益	-	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-189,256,386.33	
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	94,261,782.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	-45,705,059.34	
所得税影响额	-23,716,929.98	
少数股东权益影响额（税后）	-1,521,055.09	
合计	-20,467,074.27	

(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（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-95.00	-0.56	-0.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-91.96	-0.54	-0.54

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2025 年 4 月 26 日