

证券代码：000056、200056

证券简称：皇庭国际、皇庭 B

公告编号：2024-19

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2023 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了保留意见的审计报告，公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,210,088,720 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

|              |  |  |               |
|--------------|--|--|---------------|
| 股票简称         | 皇庭国际、皇庭 B                              | 股票代码                                   | 000056、200056 |
| 股票上市交易所      | 深圳证券交易所                                |  |               |
| 变更前的股票简称（如有） | 深国商                                    |  |               |
| 联系人和联系方式     | 董事会秘书                                  | 证券事务代表                                 |               |
| 姓名           | 吴凯                                     | 黄豪焕                                    |               |
| 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 | 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 |               |
| 传真           | (0755) 82566573                        | (0755) 82566573                        |               |
| 电话           | (0755) 82281888                        | (0755) 82535565                        |               |
| 电子信箱         | wuk2927@163.com                        | htgj000056@163.com                     |               |

## 2、报告期主要业务或产品简介

### （一）商业管理业务

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

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

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

### （二）功率半导体业务

报告期内，公司将德兴市意发功率半导体有限公司纳入合并报表范围，意发功率主要从事功率半导体芯片的设计、制造及销售拥有年产 24 万片 6 寸功率晶圆的产能。意发功率核心产品为 FRD、SBD、MOSFET、IGBT 等功率半导体，产品广泛应用于工控、通信、变频家电、光伏/风力发电、充电桩和电动汽车等领域。

## 3、主要会计数据和财务指标

### （1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

会计政策变更

元

|                  | 2023 年末           | 2022 年末           |                   | 本年末比上年末增减 | 2021 年末           |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|                  |                   | 调整前               | 调整后               |           | 调整后               | 调整前               |
| 总资产              | 8,777,131,488.11  | 10,132,551,070.87 | 10,139,923,315.33 | -13.44%   | 10,926,030,630.07 | 10,930,548,203.11 |
| 归属于上市公司股东的净资产    | 994,363,805.87    | 2,099,737,860.78  | 2,107,110,105.24  | -52.81%   | 3,442,467,337.93  | 3,446,984,910.97  |
|                  | 2023 年            | 2022 年            |                   | 本年比上年增减   | 2021 年            |                   |
|                  |                   | 调整前               | 调整后               |           | 调整后               | 调整前               |
| 营业收入             | 1,171,704,287.31  | 663,174,655.33    | 663,174,655.33    | 76.68%    | 754,410,363.46    | 754,410,363.46    |
| 归属于上市公司股东的净利润    | -1,126,749,099.86 | -1,230,935,713.35 | -1,228,081,041.93 | 8.25%     | -1,157,331,799.94 | -1,152,814,226.90 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性 | -644,661,683.29   | -502,933,703.33   | -500,079,031.91   | -28.91%   | -244,090,245.34   | -239,572,672.30   |

|               |                |                |                |         |                |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|---------|----------------|----------------|
| 损益的净利润        |                |                |                |         |                |                |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 313,295,473.82 | 385,287,928.13 | 385,287,928.13 | -18.69% | 408,371,500.94 | 408,371,500.94 |
| 基本每股收益(元/股)   | -0.98          | -1.64          | -1.63          | 39.88%  | -1.01          | -1.01          |
| 稀释每股收益(元/股)   | -0.98          | -1.64          | -1.63          | 39.88%  | -1.01          | -1.01          |
| 加权平均净资产收益率    | -72.53%        | -43.54%        | -43.35%        | -29.18% | -42.71%        | -40.22%        |

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

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

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

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

|                        | 第一季度            | 第二季度            | 第三季度           | 第四季度            |
|------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 营业收入                   | 195,608,889.46  | 599,763,731.00  | 217,923,708.60 | 158,407,958.25  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -101,828,223.54 | -317,379,582.85 | -92,054,511.70 | -615,486,781.77 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -103,090,755.47 | -135,294,947.17 | -95,349,049.80 | -310,926,930.85 |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 41,213,275.03   | 71,607,450.59   | 123,557,475.55 | 76,917,272.65   |

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                                | 58,421   | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 55,852      | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0          | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|--|--|---------------------|-------------|-------------------|------------|---------------------------|---|
| 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                | 持股数量        | 持有有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                 | 质押         | 191,126,900               |   |
|  |  |                     |             |                   | 冻结         | 184,807,000               |   |
| 深圳市皇庭投资管理有限公司                              | 境内非国有法人  | 6.01%               | 72,721,818  | 0                 | 质押         | 62,720,000                |   |
|  |  |                     |             |                   | 冻结         | 72,720,002                |   |
| 百利亚太投资有限公司                                 | 境外法人   | 5.99%               | 72,431,720  | 0                 | 质押         | 63,000,000                |   |
|  |  |                     |             |                   | 冻结         | 16,000,000                |   |
| 霍孝谦  | 境内自然人  | 1.65%               | 19,940,178  | 0                 | 质押         | 19,940,178                |   |
|  |  |                     |             |                   | 冻结         | 19,940,178                |   |
| 鍾志強  | 境外自然人  | 1.49%               | 18,090,050  | 0                 | 不适用        | 0                         |   |
| BOCI SECURITIES LIMITED                    | 境外法人   | 1.31%               | 15,899,444  | 0                 | 不适用        | 0                         |   |
| GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED | 境外法人   | 1.28%               | 15,540,352  | 0                 | 不适用        | 0                         |   |
| 皇庭国际集团有限公司                                 | 境外法人   | 1.05%               | 12,655,252  | 0                 | 不适用        | 0                         |   |
| 陈焕杰  | 境内自然人  | 0.97%               | 11,746,560  | 0                 | 不适用        | 0                         |   |
| ZHOU BING                                  | 境外自然人  | 0.84%               | 10,150,000  | 10,150,000        | 不适用        | 0                         |   |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明                           | 截至 2023 年 12 月 31 日，公司实际控制人郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司、深圳市皇庭产业控股有限公司以及一致行动人皇庭国际集团有限公司、陈巧玲女士、陈焕忠先生（通过 BOCI SECURITIES LIMITED 持股）、郑小燕女士合计持有公司股份 391,524,050 股，占公司总股本的比例为 32.35%。除此之外，未知上述股东之间是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。 |                     |             |                   |            |                           |   |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有）                         | 截止 2023 年 12 月 31 日，皇庭投资持有本公司股份 72,721,818 股，其中通过信用证券账户持有 1,816 股；陈焕杰持有本公司股份 11,746,560 股，其中通过信用证券账户持有 1,077,260 股。  |                     |             |                   |            |                           |   |

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

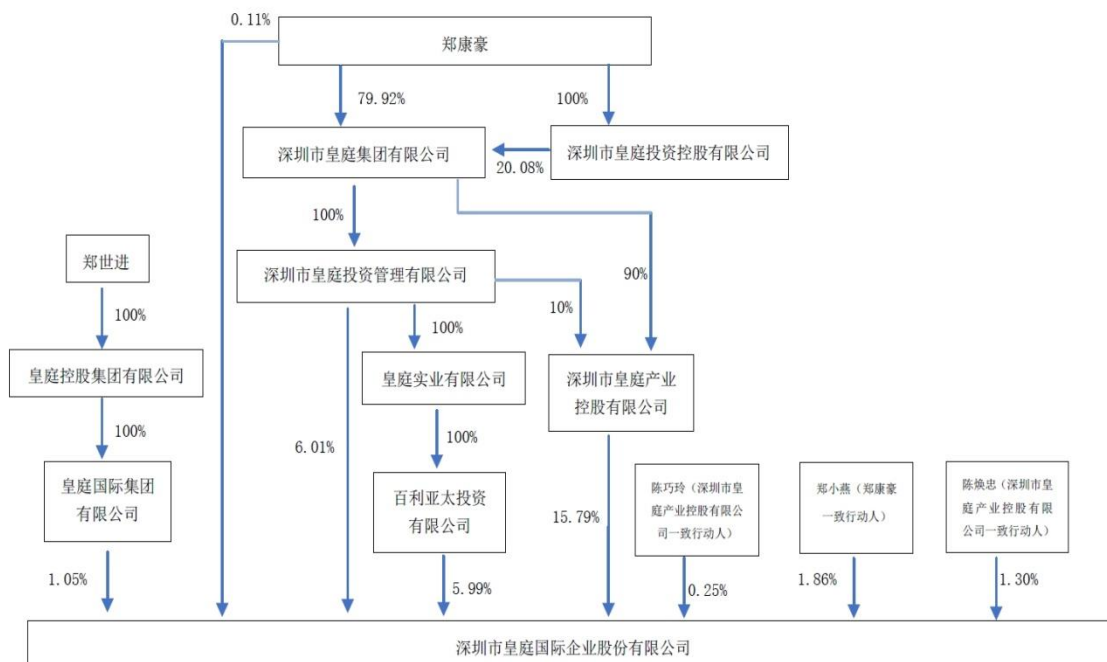
| 前十名股东较上期末发生变化情况                             |           |                  |         |                                   |         |
|---|-----------|------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| 股东名称（全称）                                    | 本报告期新增/退出 | 期末转融通出借股份且尚未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

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

## 三、重要事项

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，并商谈债务和解决方案细节。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目前为止，本次债务重组合作和重大资产出售仍处在商谈阶段，目前公司与合作方、各银行债权人尚未签署任何协议，最终能否成功实施及实施的具体进度均具有重大不确定性。公司将根据该事项的后续进展情况，分阶段及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董 事 会

2024年4月27日