

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

## 2022 年度董事会工作报告

2022 年度，深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会全体成员按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规、行政规章和《公司章程》、《董事会议事规则》等有关规定，认真履行股东大会赋予的职责，规范运作，科学决策。现将董事会 2022 年度主要工作内容汇报如下：

### 一、董事会工作情况

#### （一）召集股东大会及股东大会决议执行情况

2022 年，公司董事会共召集了 4 次股东大会，审议批准了换届选举、修订《公司章程》及相关内部制度、注销回购股份等重大事项。

公司董事会严格按照股东大会决议和授权，认真执行及完成股东大会通过的各项决议，维护公司全体股东的利益。

#### （二）董事会会议情况

报告期内，董事会严格遵照相关法律规定和公司规章制度认真履行职责，董事会会议的召集召开及表决程序，严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》执行，保证公司治理结构的规范性和有效性，全体董事勤勉尽责，审慎决策，切实保护公司和全体股东的利益。

公司董事会在报告期内共召开 17 次会议，审议通过 77 项议案。

#### （三）董事会专门委员会工作情况

董事会各专门委员会严格按照《上市公司治理准则》和各专门委员会工作细则，勤勉尽责，充分发挥了专业优势和职能作用，为董事会决策提供了良好支持。

#### （四）独立董事履职情况

2022 年，公司独立董事严格按照中国证券监督管理委员会《上市公司独立董事规则》和公司《独立董事制度》的相关规定勤勉尽职，积极参与董事会各专门委员会工作，认真审阅相关议案资料并独立作出判断，针对相关重大事项发表独立意见；同时积极对公司经营管理、内部控制制度的建设及执行、公司年度审计与年报编制工作、进行了解，并提出建设性意见，为维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

#### （五）投资者关系管理

2022年，公司通过现场交流、投资者服务热线、投资者信箱、深交所互动易平台等渠道与投资者加强沟通联系，召开股东大会均采用现场会议和网络投票相结合的方式，为广大投资者参与公司重大事项决策提供便利。

公司把投资者关系管理作为一项长期、持续的工作来开展，以更多的方式和途径，使广大投资者能够更加了解公司，形成与投资者之间的良性互动，为公司发展和经营管理建言献策，树立公司良好的资本市场形象。

## 二、2022年度经营情况

报告期，公司实现营业收入66,317.47万元，较上年同期下降12.09%，实现归属于上市公司股东的净利润-123,093.57万元，较上年同期下降6.36%；主要原因受宏观经济环境和房地产市场下行，公司持有的投资性房地产公允价值有较大幅度的下降，报告期内投资性房地产公允价值变动、信用减值损失、资产减值损失累计影响净利润128,500.73万元。截至报告期末，公司总资产为101.33亿元，归属于上市公司股东的净资产为20.99亿元。

### 1、商业运营服务业务

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

### 2、物业管理服务业务

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

### 3、半导体业务

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

## 三、公司发展战略

公司将通过实施“123”转型发展战略，努力将公司打造成为一家以“高新科技+商业管理”双主业为核心的规模化、现代化、集团化企业，实现股东、企业、客户、

员工、社会的和谐共赢。其中：“1”即坚持创新发展战略、激发人才创新活力、构建创新发展新格局，形成创新发展新优势；“2”即聚焦“高新技术+商业管理”2条主线；“3”即在高科技领域重点投资和发展半导体、物联网与智慧城市（AIOT）两个细分高技术行业，以及在商业管理重点加强对现有存量资产效益的挖掘和在大消费市场的品牌孵化。具体内容如下：

#### 1、功率半导体领域

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

#### 2、物联网与智慧城市AIOT领域

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

#### 3、商业管理领域

公司将基于消费升级和国家大力提高消费在GDP占比的大背景，把握商业在业态、品类、管理模式迭代及客户需求变化的大趋势，持续挖掘现有存量资产管理的效益，同时依托公司在深圳皇庭广场、皇庭中心、皇岗商务中心超甲级写字楼厚实的成功运营经验，在全国范围内开展轻资产托管、不良资产盘活、商业管理咨询服务等业务，致力于成为领先的商业资产综合运营商。

### 四、2023年经营目标

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

#### （一）半导体领域

- 1、意发功率实现2023年全年收入2亿元的经营目标。
- 2、推动意发功率“年产24万片新能源车用高端芯片”项目的建设。
- 3、持续加大研发投入，加快新工艺、新产品开发，扩大工艺覆盖面，丰富产品系

列，持续推动产品的升级迭代和研发创新。2023年，意发功率将依托自身的“江西省功率半导体器件工程研究中心”，研究、布局包括IGBT模组以及第三代功率半导体在内的新产品。

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

5、做好意发功率的运营管理制度建设，提升公司规范化管理水平。

## （二）AIOT领域

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

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

## （三）商管领域

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

## （四）化解债务危机

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

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

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董 事 会

2023年4月29日