

## 深圳市皇庭国际企业股份有限公司 关于对深圳证券交易所 2021 年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”、“皇庭国际”）于 2022 年 5 月 9 日收到深圳证券交易所下发的《关于对深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2022）第 203 号，以下简称“问询函”）。现对问询函的回复公告如下：

1. 年报显示，你公司前五名客户中，第四名客户为实际控制人郑康豪控制的深圳市皇庭酒店管理有限公司，当期实现销售收入 0.14 亿元；前五名供应商中，第三名供应商为郑康豪控制的深圳市皇庭商业管理有限公司，当期采购金额为 0.12 亿元。请详细说明：

（1）上述关联方的基本情况，包括但不限于注册资本、注册地址、成立时间、经营范围、与公司的合作历史，本次对关联方客户销售的毛利率、信用政策、对应应收账款余额、期后回款金额等，公司对关联客户的信用政策是否显著宽松于其他客户。

公司回复：

深圳市皇庭酒店管理有限公司（以下简称“皇庭酒店”）注册资本 30000 万元人民币，注册地址深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路交界处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心皇岗商务中心负 1 层 1 层、5 层、25 楼夹层至 38 层，成立时间 2008 年 6 月 4 日，经营范围为酒店管理、物业管理、投资兴办实业、经济信息咨询、会务服务等。

本公司主要给皇庭酒店提供物业租赁和物业管理服务，合同约定皇庭酒店应

于每月 5 日前支付当月租金和物业管理相关费用,与其他租户的付款时间基本是一致的。截至 2021 年 12 月 31 日,皇庭酒店应收账款余额为 4,351.40 万元。截至回函日,皇庭酒店支付应收账款 11.52 万元。

深圳市皇庭商业管理有限公司(以下简称“皇庭商业管理”)注册资本 1000 万元人民币,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 28A05 单元,成立时间 2009 年 6 月 29 日,经营范围为商业营销策划、经营管理咨询;国内贸易;经营进出口业务;物业租赁;物业管理;停车场经营管理;保健按摩、足浴等。

皇庭商业管理系皇岗商务中心的出租方,由皇庭商业管理于 2010 年 6 月 30 日从深圳市皇岗商务中心物业服务有限公司整租而来,租赁期限 15 年,并约定由皇庭商业管理向供电局支付电费,将电费开票主体变更为皇庭商业管理。受出租方皇庭商业管理的委托,由本公司之子公司皇庭商务服务为其提供物业管理服务。合同约定,由皇庭商务服务收取租户的电费,并向租户开具增值税发票;并由皇庭商务服务根据供电局的电费结算清单向皇庭商业管理支付电费,并取得增值税发票,该电费金额与皇庭商业管理向供电局支付的金额一致。当期采购金额 0.12 亿元系皇庭商务服务向皇庭商业管理支付的电费。

**(2) 你公司当期与上述关联方发生的采购、销售业务的具体内容,发生上述交易的原因及合理性、必要性。**

公司回复:

本公司与皇庭酒店的销售业务主要是给皇庭酒店提供物业租赁和物业管理服务。皇庭大厦负一层至五层系深圳市岗厦实业股份有限公司整租给本公司的,由本公司对外提供租赁和物业管理服务,皇庭酒店租赁皇庭大厦 4 层 05 单元,皇庭酒店租赁面积 792.93 平方米,租赁期限 2019.10.1—2022.9.30。

本公司受出租方皇庭商业的委托,为皇岗商务中心商业、写字楼提供物业管

理服务，根据供电局的电费结算清单向皇庭商业支付电费。皇庭酒店的物业面积为 54,809.02 平方米，租赁期限 2020.3.1-2023.12.31。本公司主营业务为商业运营服务和物业管理服务，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运营服务，因此本公司为皇庭酒店提供的租赁和物业管理服务、向皇庭商业管理支付电费均具有合理性和必要性。

**(3) 上述关联方之间是否存在业务或资金往来，是否与你公司存在非经营性资金往来。**

公司回复：

皇庭酒店与皇庭商业管理之间存在业务往来。皇庭商业管理系皇岗商务中心的出租方，由皇庭商业管理于 2010 年 6 月 30 日从深圳市皇岗商务中心物业服务有限公司整租而来，租赁期限 15 年。皇庭酒店系皇岗商务中心的租户，与皇庭商业管理签订了租赁合同，租赁皇岗商务中心第 5 层、26-38 层、41-52 层物业作为酒店、公寓、办公场所。而本公司受出租方皇庭商业的委托，为皇岗商务中心商业、写字楼提供物业管理服务。

本公司与皇庭酒店、皇庭商业管理除了上述业务外，不存在其他非经营性资金往来。

**请年审机构核查并发表明确意见。**

会计师回复：

一、销售业务

针对上述事项，会计师执行了如下程序包括但不限于：

1、通过第三方查询网站企查查，查询皇庭酒店工商信息，了解关联方工商资料等基本情况；

2、获取公司营业收入明细账与租赁销售合同，核对主要合同条款或条件，

确认公司租赁收入确认政策是否符合会计准则；

3、获取物业公司营业收入销售台账，通过核对管理费及水电费的结算日期及金额，确认公司的管理费及水电费收入确认的时点及金额的准确性和完整性，评价公司的管理费及水电费收入确认政策是否恰当；

4、通过银行回单与账面进行核对，确定皇庭酒店销售回款的真实性并判断其是否存在其他非经营性资金往来；

4、对皇庭酒店的交易内容及余额进行函证，进一步确认交易的真实性和准确性。

基于项目组所执行的审计程序，我们认为关联方销售业务真实且不存在其他非经营性资金往来。

## 二、采购业务

皇庭商业管理租入皇岗商务中心，经出租方的同意，商业管理被赋予了开票的资格并向供电局支付电费，后皇庭商业管理委托皇庭国际之子公司皇庭商务服务皇岗中心分公司进行物业管理。皇庭商务服务皇岗中心分公司根据供电局的账单每月向皇庭商业管理支付电费，中间没有差价。

针对上述事项，会计师执行了如下程序包括但不限于：

1、了解该项业务的背景以及本次关联交易的必要性，并检查皇庭商业管理的物业服务合同；

2、获取 2021 年度相关电费结算明细单和对应的银行流水，与账面计提的电费成本及支付凭证进行核对；

基于项目组所执行的审计程序，我们认为关联方采购业务真实且不存在其他非经营性资金往来。

**2. 你公司前五名客户合计销售金额为 1.07 亿元，占年度销售总额的 14.16%；**

前五名供应商合计采购金额 0.85 亿元，占年度采购总额比例 63.02%，其中第一大、第二大供应商采购额占比达 55.8%。请说明以下事项：

(1) 请结合所处行业特点、业务模式等，对比最近三年的前五大供应商采购金额，说明报告期内供应商集中度较高的原因及合理性，你公司采购集中度与同行业可比公司相比是否存在重大差异，是否对个别供应商存在重大依赖的情形，如是，请充分提示相关风险。

公司回复：

公司主要以经营管理支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运营服务，为位于深圳、重庆、成都、东莞、惠州及钦州的写字楼、住宅、公寓、商业物业提供物业管理服务。

2019 年-2021 年，前五大供应商采购的主要项目是整租的租金、电费及保洁服务费用，跟公司的主营业务息息相关，因此出现集中度较高的情况，不存在对个别供应商存在重大依赖的情形。

(2) 请说明前五大客户和供应商的名称、销售和采购金额、提供和采购的具体产品或服务、上年同期金额及同比变化情况、持续合作期限；你公司近三年主要供应商和客户是否发生重大变化。

公司回复：

2019 年-2021 年，前五大客户和供应商基本未发生重大变化。前五大客户中宁波银行和皇庭酒店各年金额基本持平，铭门盛宴餐饮有限公司、成都书声科技有限公司 2021 年整年的租金收入，因此较去年同期有所增加。

前五大供应商中深圳市岗厦实业股份有限公司租金各年金额基本持平。深圳供电局有限公司、皇庭商业管理及国网四川省电力公司成都供电公司均为电费，

各年根据用电量及用电单价进行结算。深圳卫士美洁有限公司为公司定标保洁服务承包商，各年保洁服务金额基本持平。

客户和供应商名称、提供和采购的具体产品或服务、持续合同期限详见下表：

（单位：万元）

前五大客户	性质	合作期限	2021年	2020年	2019年
宁波银行股份有限公司深圳分行	租金、物业费	4年	4,853.97	4,203.69	4,270.00
中国平安人寿保险股份有限公司	租金、物业费	4年	1,387.27	2,097.09	1,844.50
深圳市皇庭酒店管理有限公司	租金、物业费	长期	1,353.88	1,347.02	2,029.90
铭门盛宴餐饮有限公司	租金、物业费	2年	1,287.67	960.76	
成都书声科技有限公司	租金、物业费	1年	1,800.30		
深圳盒马网络科技有限公司	租金、物业费	3年		869.06	
深圳市粤商小额贷款有限公司	贷款	1年			3,959.50
深圳市中融小额贷款股份有限公司	贷款	1年			2,988.77
合计			10,683.09	9,477.62	15,092.67

前五大供应商	性质	合作期限	2021年	2020年	2019年
深圳市岗厦实业股份有限公司	租金	4年	3,369.15	3,389.30	4,077.89
深圳供电局有限公司	电费	长期	2,773.71	2,842.12	3,055.87
深圳市皇庭商业管理有限公司	电费	长期	1,180.57	923.41	1,192.30
深圳卫士美洁有限公司	保洁服务	3年	621.04		826.10

国网四川省电力公司成都供电公司	电费	长期	507.96		
深圳市国盛源商贸有限公司	销售产品	1年			647.50
深圳市兴派建筑工程有限公司	工程款	3年		1,185.29	
厦门市集美城发物业有限公司	物业费	1年		1,149.28	
合计			8,452.43	9,489.40	9,799.66

(3) 除在年报中已披露的关联方外，请说明客户和供应商中与你公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人是否还存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系。

公司回复：

除在年报中已披露的关联方外，客户和供应商中与公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人不存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系。

3. 年报显示，你公司 2021 年第一至第四季度的营业收入分别为 190,812,481.33 元，177,855,975.69 元，184,313,248.98 元，201,428,657.46 元，2021 年第一至第四季度归属于上市公司股东的净利润分别为 2,557,012.18 元，-25,652,450.93 元，-2,944,767.10 元，-1,131,291,594.09 元。2021 年第一至第四季度经营活动产生的现金流量净额分别为 25,203,966.23 元，193,698,475.49 元，103,733,811.87 元，85,735,247.35 元。

(1) 请你公司结合 2021 年第一季度至第四季度宏观环境变化、市场需求变化、产品或服务价格变化趋势等因素，说明各个季度营业收入差异不大的情况下，利润差异较大的原因。

公司回复：

2021 年，尽管遭受局部疫情反复和国际形势复杂等因素影响，我国经济整

体仍平稳过渡，消费市场展露出活力和韧性，服务业景气程度稳步回升，商铺租赁需求逐步回复，重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体继续回升。2021 年各个季度营业收入稳定，较去年同期均有所增长。

造成公司各个季度营业收入差异不大的情况下，第四季度利润差异较大的主要原因是：

#### 一、 财务费用增加

公司受融资环境、融资政策影响，公司部分贷款到期无法续期，无法履约偿还借款。因借款合同纠纷，中信信托有限责任公司、江苏新扬子造船有限公司、渤海银行、浙商银行等陆续对公司及相关方提起了诉讼。截至 2021 年 12 月 31 日，诉讼案件还处在审理或者执行阶段，公司通过咨询律师事务所等专业机构，并根据最高人民法院于 2017 年出台的《关于进一步加强金融审判工作的若干意见》（法发〔2017〕22 号）第二条第 2 款对金融借款合同纠纷中的违约金标准上限的规定，在年底对这部分涉诉的借款合同利率与上述规定标准上限利率的差额部分确认了财务费用。2021 年年底公司确认财务费用利息支出 7.58 亿元，较去年同期增加 106.75%，减少公司本期净利润 7.58 亿元。

#### 二、 投资性房地产公允价值变动

受国家政策及经济形势的影响，公司及其下属子公司持有的投资性房地产所处区域的市场价格有下降迹象。公司根据聘请的专业房地产评估公司于 2021 年末对投资性房地产公允价值进行估价并出具的评估报告，确认了公允价值变动收益-8.23 亿元，减少公司本期净利润 8.23 亿元。

**(2) 请结合公司的业务情况说明第一季度到第四季度的经营活动产生的现金流量净额波动的原因，经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因及合理性，是否存在提前确认收入、调节净利润的情形。**



公司回复：

1、公司第二季度到第四季度的经营活动产生的现金流量净额差异不大，第一季度到第二季度经营活动产生的现金流量净额差异较大的主要原因是公司在第一季度归还了部分往来款，经营活动现金流出金额较大，而第二季度公司预收了部分商户的租金，销售商品产生的现金流入金额增加，同时公司加强了对经营活动现金流出的管控，因此公司在第二季度经营活动产生的现金流量净额有较大增长。

2、公司经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的主要原因是公司财务费用增加、投资性房地产公允价值变动的叠加影响，不存在提前确认收入、调节净利润的情形。

4. 你公司当期销售费用为 0.16 亿元，较去年的 0.19 亿元下降 13.31%；公司当期销售费用中招商费用仅为 62 万元，较去年 665 万元下滑 91%。请你公司：

(1) 结合销售费用中各项目的明细构成、本期变化情况、变动原因等，说明你公司整体销售费用下降的原因。

公司回复：

公司销售费用主要构成是人力资源费、广告费、招商费和促销活费等，其中人力资源费较上年同期增加 50.86%，主要系公司整租不动产投资项目人员增加所致，公司整体销售费用下降的主要原因是 2020 年对商业不动产项目招商调整后，成效显现，本期公司商业不动产项目出租率较高，退租掉铺情况少，招商工作基本由公司内部招商团队完成，中介渠道成交面积大幅减少，因而招商费用大幅下降。公司当期销售费用各项目的明细构成、变动情况如下表：

(单位：万元)

项目	本期发生额	上期发生额	变动比例
人力资源费	913.04	605.20	50.86%

资产摊提费用	128.42	123.77	3.76%
广告费	367.03	341.84	7.37%
招商费	61.80	664.76	-90.70%
促销活动费及其他	167.55	153.83	8.92%
合计	1,637.84	1,889.41	-13.31%

(2) 详细说明在营业收入增长的同时招商费用大幅下滑的原因及合理性。

公司回复：

2020 年上半年受疫情影响，购物中心客流、销售较少，随着疫情逐步得到控制，公司积极响应政府出台的各种促消费政策，组织开展了多项营销活动，同时聘请中介机构开拓销售渠道，中介渠道成交面积较大，因此招商费用较高。

2021 年购物中心、写字楼的出租率逐步提高且较为稳定，仅有少量客户退租及新签，营业收入较去年同期有所增长。而招商工作基本由公司内部招商团队完成，中介渠道成交面积大幅减少，因此招商费用也相应减少。

(3) 你公司在 2021 年年报“第三节 管理层讨论与分析”中称，“招商工作实现‘稳增长’，2021 年，深圳办公楼市场去化表现超预期，深圳市全年甲级办公楼净吸纳量为 104.3 万平方米，创造历史高峰水平……在大环境影响下，招商团队通过激励政策等策略，提高写字楼租赁的成交率，实现了招商、利润的稳步增长。”请说明上述表述与你公司当期招商费用的大幅下滑是否存在矛盾之处，相关信息披露是否存在虚假记载或误导性陈述。

公司回复：

2021 年起公司为降本增效适应新市场环境变化，与原有外部营销（招商）团队解约。

由于公司的品牌和区位优势吸引了大量的优质客户资源，同时，在长期客户关系维护过程中公司培养出一批业务熟练的招商团队，使得公司在解除外部销售

团队后依然能够保持业务的稳定性。

综上，招商工作稳定增长与招商费用大幅下滑不存在矛盾。

在报告期内公司所属裙楼出租率逐年上升，收入也得到了稳步提升，公司对深圳市场的业务模式进行分析，总结有效经验，结合激励政策和佣金政策提高写字楼租赁的带看量和成交率。

成都写字楼的出租率、租金收入也呈逐年递增态势。21 年出租率年初为 97%，至 7 月达到 99%，年末出租率为 94%，年度平均出租率为 96%。年租金收入为 5263.5 万，较 20 年增长 27.49%。

信息披露不存在虚假记载或误导性陈述。

**请年审机构对上述问题（1）（2）核查并发表明确意见。**

会计师回复：

针对上述事项，会计师执行了如下程序包括但不限于：

1、了解公司销售费用构成，获取金额较大的销售合同，核对主要合同条款是否与账面记录相符，分析其变动原因；

2、通过检查新增销售合同签署时间，比较本期较上期新增销售合同的数量及金额，判断公司的收入增长情况是否与招商费用的变动趋势相符；

3、取得公司花名册并获取公司薪酬分配表，了解销售人员数量变动情况和复核计入销售费用的工资薪酬分配情况，并结合公司业务变动和需求情况，分析人员数量变动的合理性；

4、复核招商费用相关合同，结合本期新增销售合同签署时间及租赁期间、金额，分析企业上个会计年度因疫情导致购物中心客流、销售较少公司积极响应政府出台的各种促销费政策，组织开展了多项营销活动，同时聘请中介机构开拓销售渠道所产生的大额招商费用，于本期大幅减少的合理性与真实性；

经核查，我们认为，基于项目组对公司 2021 年度财务报表所执行的审计程

序，未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处，相关会计处理符合会计准则的规定。

5. 你公司当期财务费用为 7.6 亿元，较去年 3.67 亿元增长 107.2%，其中财务费用-利息支出为 7.58 亿元；当期其他应付款为 13.84 亿元，较上年的 6.42 亿元增加 7.42 亿元，增幅达 115.58%，你公司称主要是借款利率提高，应付利息增加所致；此外，你公司当期筹资活动现金流入 1.35 亿元，筹资活动现金流出 6.01 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-4.66 亿元。请你公司：

(1) 详细说明在筹资活动产生的现金流净额为负的情况下，你公司当期利息费用大幅增长的原因及合理性。

公司回复：

公司本期筹资活动现金流入为 1.35 亿元，其中取得借款收到的现金为 1.3 亿元；筹资活动现金流出为 6.01 亿元，其中偿还借款本金支付的现金为 2.27 亿元，偿付借款利息支付的现金为 2.54 亿元，筹资活动流出的现金超过筹资活动流入的现金，因而导致筹资活动产生的现金流量净额为负。

因公司受融资环境、融资政策影响，公司部分贷款到期无法续期，无法履约偿还借款。截至 2021 年 12 月 31 日，借款诉讼案件还处在审理或者执行阶段，公司通过咨询律师事务所等专业机构，并根据借款合同的约定及法发〔2017〕22 号第二条第 2 款对金融借款合同纠纷中的违约金标准上限的规定，公司对这部分逾期借款的借款合同利率与上述规定标准上限利率的差额部分确认了财务费用，因此 2021 年公司确认财务费用利息支出 7.58 亿元，较去年同期增加 106.75%。

(2) 详细说明利息支出的具体情况，包括出借方名称（请穿透至自然人或法人）、金额、利率、期限及本期对应的利息费用等，说明利息支出大幅增长的原因及合理性。

公司回复：

截至 2021 年 12 月 31 日，公司本期财务费用 7.6 亿元，财务费用利息支出 7.58 亿元，较去年同期增加 106.75%，主要包括短期借款、长期借款利息支出 6.50 亿元，其他应付款中借款利息支出 0.84 亿元，依据新租赁准则确认的利息支出 0.24 亿元。

公司银行借款余额为 39.09 亿元，本期计提财务费用-利息支出金额为 6.5 亿元，其中中信信托计提的利息支出为 5.70 亿元，较去年同期增加 316.30%。公司其他应付款中借款金额为 5.47 亿元，本期计提财务费用-利息支出 0.84 亿元。利息支出金额增加的主要原因系中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）27.5 亿元借款受国家相关政策的影响，无法续期，后因借款合同纠纷，中信信托对公司下属子公司融发投资及相关方提起了诉讼，截至 2021 年 12 月 31 日，案件尚在审理中，公司根据法发〔2017〕22 号第二条第 2 款对金融借款合同纠纷中的违约金标准上限的规定计提了财务费用-利息支出。

具体借款信息详见下表：

（单位：万元）

出借方名称	金额	合同利率	期限	已计提应付利息	状态
浦发银行	10,100.00	5.0025%/5.5%	2020/8/11-2022/8/11	562.42	
九江银行	16,730.00	6.525%	2021/10/21-2022/10/20	1,108.40	
中信银行	3,594.99	5.4375%/7.68%	2021/4/10-2022/4/10	257.77	
浙商银行	1,744.36	6.14%/6.09%	2020/9/25-2021/9/13	135.61	诉讼中
厦门国际银行	8,500.00	6.100%	2021/1/25-2022/1/25	545.46	
浦发银行	10,040.00	5.700%	2017/6/12-2022/6/12	583.74	
渤海银行	12,900.00	6.175%	2019/4/29-2021/4/28	1,106.13	诉讼中
徽商银行	45,900.00	7.000%	2020/12/29-2023/12/28	3,359.92	
中信信托	275,000.00	9.370%	2016/3/30-2021/3/30	56,970.30	诉讼中
恒丰银行	6,400.00	6.403%	2017/11/6-2022/9/20	391.97	
江苏扬子	33,400.00	15.2%	2020/6/20-2021/6/20	5,188.23	诉讼中

江					
莱华商业	19,776.26	12.0%	2020/11/20-2020/5/20	3,014.20	执行阶段
马鞍山酒店	1,500.00	18.0%	2020/4/17-2021/3/31	175.40	诉讼中
合计	445,585.61			73,399.55	

(3) 详细说明其他应付款的具体情况，包括出借方名称（请穿透至自然人或法人）、借款期限、利率、到期时间、是否逾期、截至目前的还款情况、公司的具体还款安排、是否存在到期无法偿还的风险等，当期其他应付款涉及的利息费用的计算过程、相关费用大幅增长的原因及合理性，前期约定的借款利率是否合理，相关借款是否设置了抵押物或担保物，你公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人与出借方是否存在关联关系，相关款项的形成是否具备商业实质，是否存在利益输送或损害上市公司利益的情形。

公司回复：

截至 2021 年 12 月 31 日，公司其他应付款 13.84 亿元，主要是应付利息 4.93 亿元，非金融机构借款本金为 5.47 亿元，商户的押金、保证金 1.93 亿元。

应付利息中主要是应付中信信托借款利息 4.17 亿元，江苏新扬子造船有限公司借款利息 0.54 亿元。

2016 年 3 月 30 日，本公司之子公司融发投资与中信信托签订了信托贷款合同，借款金额为 30 亿元，借款期限 2016 年 3 月 30 日至 2021 年 3 月 30 日。截至 2021 年 12 月 31 日，公司逾期未偿还本金余额为 27.5 亿元。中信信托 27.5 亿元借款受国家相关政策的影响，无法续期，后因借款合同纠纷，中信信托对公司下属子公司融发投资及相关方提起了诉讼，案件尚在审理中，公司根据法发〔2017〕22 号第二条第 2 款对金融借款合同纠纷中的违约金标准上限的规定计提了财务费用-利息支出，截至 2021 年 12 月 31 日，中信信托应付利息余额为 4.17 亿元。

2020年6月20日，本公司向国民信托有限公司借款人民币35,000万元，由深圳市中行建设工程顾问有限公司、重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“重庆皇庭广场”）、郑康豪担保，重庆皇庭广场以其位于重庆九龙坡区彩云大道10号的珠宝广场提供抵押担保，深圳市皇庭不动产管理有限公司以其持有的珠宝广场100%的股权提供质押担保。国民信托有限公司于2021年3月30日将债权转移给江苏新扬子造船有限公司，截至2021年12月31日，借款余额为33,400万元，因到期未能按约还款，江苏新扬子造船有限公司对皇庭国际提起诉讼，该案件已进入二审诉讼，尚未裁定。公司根据江苏省无锡市中级人民法院民事判决书，计提了财务费用利息支出5,188.23万元，截至2021年12月31日，江苏新扬子造船有限公司应付利息余额为5,355.50万元。

公司应付利息余额明细如下：

（单位：万元）

出借方名称	金额	合同利率	期限	应付利息余额	状态
中信信托	275,000.00	9.39%	2016/3/30-2021/3/30	41,716.85	诉讼中
江苏扬子江	33,400.00	15.2%	2020/6/20-2021/6/20	5,355.50	诉讼中
莱华商业	19,776.26	12.0%	2020/11/20-2020/5/20	1,311.28	执行阶段
浙商银行	1,744.36	6.14%/6.09%	2020/9/25-2021/9/13	46.22	诉讼中
渤海银行	12,900.00	6.175%	2019/4/29-2021/4/28	846.06	诉讼中
合计	342,820.62			49,275.91	

2020年11月20日，本公司向深圳莱华商业管理有限公司借款人民币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；由本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。截至2021年12月31日，该笔借款本金余额为人民币19,776.26万元。因该借款合同纠纷，莱华商业向深圳国际仲裁院申请仲裁，

该案件仲裁已裁决，进入执行阶段。公司根据深圳国际仲裁院裁决书计提了财务费用利息支出 3,014.20 万元。

2020 年 4 月 17 日，本公司与江苏东汉投资开发有限公司签订编号 20200417 号《借条》，约定借入人民币 1,500.00 万元，期限半年，该笔借款由郑康豪、皇庭产控、皇庭投资提供担保。2020 年 10 月 22 日，各方就该笔借款签订展期合同，展期至 2021 年 3 月 31 日。

由于未按期向借款人归还本息，东汉投资将债权转让给马鞍山名涛酒店管理有限公司（以下简称“马鞍山酒店”），马鞍山酒店公司于 2021 年 9 月 1 日向马鞍山市花山区人民法院起诉，要求归还本金 1,439.88 万元并按 15.4% 偿付利息，截至本报告期，该诉讼事项尚在审理过程中，公司按 15.4% 的利率计提了财务费用利息支出 175.40 万元。其他应付款具体借款明细详见下表：

（单位：万元）

出借方名称	金额	合同利率	期限	财务费用	状态
江苏扬子江	33,400.00	15.2%	2020/6/20-2021/6/20	5,188.23	诉讼中
莱华商业	19,776.26	12.0%	2020/11/20-2020/5/20	3,014.20	执行阶段
马鞍山酒店	1,500.00	18.0%	2020/4/17-2021/3/31	175.40	诉讼中
合计	54,676.26			8,377.83	

公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人与出借方不存在关联关系，不存在利益输送或损害上市公司利益的情形。

（4）请说明公司的偿债计划、资金来源及筹措安排，按照目前公司相关借款的利率对 2022 年的财务费用、其他应付款进行测算，并说明是否可能导致公司未来的流动性风险进一步加剧、融资能力进一步恶化，如是，请充分提示风险，并说明公司拟采取的应对措施。

公司回复：



公司已在积极推进出售部分资产的工作，降低负债率，提高流动性。2022年3月25日公司通过联交所对外发布了《深圳融发投资有限公司100%股权转让意向征集公告》，参考价格为人民币56.20亿元，同日，公司通过联交所对外发布了《重庆皇庭珠宝广场有限公司100%股权转让意向征集公告》，参考价格为人民币7.65亿元。

按照公司相关借款利率对公司借款进行测算，因诉讼中的借款判决与执行时间无法确认，各项借款均计算至2022年12月31日，财务费用-利息支出金额为8.36亿元。

目前，本公司与意向购买方已就融发投资股权转让事项签署了标的项目收购意向书，若上述股权转让实施完成，转让所得将用以清偿公司及其它相关公司的借款本金利息及其他债务，将极大优化公司资产和债务结构。但相关资产的出售谈判和交易需要一定的时间，并存在一定的不确定性，请投资者关注相关风险。

请年审机构核查并发表明确意见。

会计师回复：

针对上述事项，会计师执行了如下程序包括但不限于：

1、获取长短期借款台账与相关借款利计提明细表，测算其相关财务费用确认的准确性并与公司账面记录进行核对；

2、通过中国人民银行获取的企业信用报告，确认公司借款及相关质押、抵押等担保情况的真实性和完整性；

3、对长短期借款的借款金额，借款利率及借款时间等关键借款信息进行银行函证并获取相关借款合同、综合授信合同及相关诉讼资料；

4、就逾期部分的借款本金及逾期借款利率与律师和企业财务人员进行沟通了解，并获取法律意见书；根据法发〔2017〕22号第二条第2款对金融借款合同纠纷中的违约金标准上限的规定，对这部分涉诉的借款合同利率与上述规定标

准上限利率差额确定财务费用，测算并检查相关财务费用-利息支出及应付利息计提的准确性；；

5、通过借款合同中逾期借款相关的协议条款、法院民事判决书和民事起诉状等资料，梳理公司逾期借款情况并在 2021 年度审计报告中进行披露；

6、已获取公司为解决上述借款及应付利息所导致的流动性风险而出售相关资产所签署的关于出售国商购物中心（即皇庭广场）收购意向书，并访谈该项目意向购买方相关负责人，确认该意向的真实性，截至目前，该项目尚未取得实质性进展，存在较大的不确定性，已在 2021 年度审计报告后事项中予以披露；

7、已获取 2022 年 1 月 26 日公司全资子公司皇庭不动产及成都商业就成都皇庭中心项目与华银（深圳）金融控股有限公司签署了《股权转让协议书》，截止目前，该项目尚未取得实质性进展，尚存在较大不确定性，已在审计报告后事项中进行披露。

经核查，我们认为，基于项目组对公司 2021 年度财务报表所执行的审计程序，未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处，相关会计处理符合会计准则的规定。

6. 2018 年 12 月，你公司以同心基金 22.34%股份与控股股东皇庭集团旗下的重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“重庆皇庭”）100%股权进行资产置换。同时交易各方对重庆皇庭广场进行业绩承诺。重庆皇庭 2019 年度实际实现承诺收入 826.96 万元，未达到业绩承诺要求，2020 年 8 月 22 日，你公司收到业绩承诺方皇庭集团支付的业绩补偿款 3173.04 万元。

重庆皇庭 2020 年度实际实现承诺收入 1520.9 万元，未达到业绩承诺要求，但你公司于 2021 年 4 月 29 日披露公告称与皇庭集团及重庆皇庭原股东重庆九龙珠宝达成业绩承诺调整协议，将 2020 年及以后年度重庆皇庭的业绩承诺延期

1 年履行，即 2021 年度不低于 5000 万元。

重庆皇庭 2021 年度实际实现承诺收入 1,229.61 万元，仍未达到业绩承诺要求，按照相关约定，皇庭集团或其子公司应当在三个月内以现金方式进行补偿。请你公司：

(1) 详细说明并量化分析重庆皇庭近三年业绩未达预期的原因及合理性。

公司回复：

为落实本公司战略发展需要，集中资源做好公司主业，同时避免同业竞争，扩大商业不动产管理规模，公司于 2018 年 12 月以公司旗下深圳市同心投资基金股份有限公司 22.34%股份与公司关联方重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司旗下的重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“重庆皇庭广场”）100%股权进行资产置换。

2019 年公司对重庆珠宝广场有限公司名下的商业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，并于 2019 年 11 月 15 日二次开业，新引入的品牌等商户尚在一定的培育期，前期租金单价较低。

2020 年，重庆皇庭广场升级为综合性购物中心后，新引入的品牌还在培育期。同时受新冠肺炎疫情的影响，市场以及经营环境遭受到不可抗力的冲击。商场客流减少、商铺掉铺加剧，品牌缩减扩店及延迟开业。导致商场招商率和开业率较低，公司收入减少。

2021 年受新冠疫情的持续影响，又受国家对教培类行业的调控政策影响，商场教培类商户先后撤场退铺，其他大的主力商铺如：盒马超市、优悦健身、大地影院，因经营困难先后撤场退铺；其他拟签约品牌商户则采取缩减扩店及延迟开业的决策，商场客流、公司收入逐步减少，导致重庆皇庭广场收入未达到业绩承诺。

**(2) 业绩承诺补偿人是否具备充分的业绩承诺履行能力，你公司为确保交易对方履行业绩承诺补偿义务所采取的保障措施。**

公司回复：

截至 2021 年 12 月 31 日，皇庭集团资产负债率为 65%。

为确保交易对方履行业绩承诺补偿义务，公司已就上述债权向福田区人民法院提交了诉状，起诉皇庭集团，并申请了财产保全。

**(3) 你公司称“拟对原重庆皇庭业绩承诺进行调整，各方正在协商具体方案”。请你公司详细说明本期拟再次对原业绩承诺进行调整的原因及合理性，是否存在严重损害上市公司利益的情形。**

公司回复：

公司收购重庆皇庭广场后，重新调整招商定位，全新招商，不同于已经运营多年的填空式招商，重庆皇庭需要在规模化效应下商户统一入驻。但由于新冠疫情的影响，重庆皇庭的招商工作几乎陷于停顿。2021 年后半年以来，疫情不但未有缓解，反而有大规模蔓延之势，上期业绩承诺调整的影响因素依然存在，属于不可抗力。

本着实事求是的态度，在确保业绩承诺总承诺金额不发生变化的前提下，各方协商拟将 2021 年及以后年度重庆皇庭营业收入承诺延期 1 年履行。

本次业绩承诺调整具有合理性，也不存在损害上市公司及全体股东权益的情形。

公司将持续关注疫情发展态势，加强对重庆皇庭的招商运营工作，同时督促皇庭集团在触发业绩补偿情形时及时履行业绩补偿，切实维护公司及全体股东的利益。

7. 年报显示，你公司当期存在多笔重大诉讼、仲裁事项，同时，你公司子公司皇庭不动产持有的深圳市皇庭物业发展有限公司 70%股权、深圳市皇庭云物业服务有限公司 100%股权，以及你公司持有的皇庭不动产 100%股权、深圳融发投资有限公司 60%股权均已被冻结。请你公司：

(1) 自查你公司股票是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第（五）款“公司生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常”应实施其他风险警示的情形，并说明判断依据；如是，请及时进行风险提示。

公司回复：

经自查，公司股票不触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第（五）款“公司生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常”应实施其他风险警示的情形。

1、公司虽然有部分银行账户被查封，但对公司日常经营活动未造成重大不利影响，公司生产经营仍在正常开展。（1）所涉及数额和所占最近一年经审计的净资产比重较小。（2）被查封银行账户虽然数量较多，但涉及案件纠纷方不多，共计 6 家。公司在积极应诉和解决相关纠纷中。

（3）公司及下属子公司仍能通过其他银行账户开展业务。

2、公司已在积极推进资产出售和融资，以期消除诉讼、降低负债率和提高流动性。目前，公司与资产的意向购买方已进入实质性洽谈。

（2）以列表形式详细说明截至回函日你公司资产及银行账号被查封、冻结等权利受限事项的具体情况，包括但不限于相关资产及银行账户名称、资产及银行账户具体用途、权利受限涉及的具体金额、你公司知悉权利受限事项的具体时间、权利受限原因、进展情况、是否及时履行了信息披露义务、对你公司的生产经营产生的具体影响以及你公司拟采取的解决措施，并说明你公司相关

银行账户被冻结是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第（六）款“公司主要银行账号被冻结”应实施其他风险警示的情形，并说明判断依据；如是，请及时进行风险提示。

公司回复：

截至 2022 年 4 月 30 日，公司银行账号被查封、冻结金额共计 2,500 万元，占公司最近一年经审计净资产的 0.73%。公司及下属子公司开展业务主要通过转账等方式完成，公司仍能通过其他银行账户开展业务，故该银行账户冻结情况对公司日常经营和管理活动未造成重大不利影响，公司生产经营仍在正常开展。公司及子公司银行账户被冻结、查封的具体情况如下：

（单位：万元）

序号	公司主体	银行名称（全称）	银行账号	账户余额	冻结原因
1	重庆皇庭珠宝广场公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	50001033600050229236	170.83	江苏扬子江贷款诉讼案件
2	重庆皇庭珠宝广场公司	渤海银行股份有限公司深圳前海分行	2001010444000107	0.18	江苏扬子江贷款诉讼案件
3	重庆皇庭珠宝广场公司	招商银行股份有限公司九龙科技新城支行	123906179910803	0.03	江苏扬子江贷款诉讼案件
4	重庆皇庭珠宝广场公司	上海浦东发展银行股份有限公司重庆分行作业中心	830900788014000033	29.16	江苏扬子江贷款诉讼案件
5	重庆皇庭珠宝广场公司	中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡九龙园支行	31070301040009083	3.96	江苏扬子江贷款诉讼案件
6	重庆皇庭珠宝广场公司	中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡九龙园支行	31070362100000006	0.01	江苏扬子江贷款诉讼案件
7	重庆皇庭珠宝广场公司	中国银行股份有限公司重庆九龙坡支行	110248449257	0.05	江苏扬子江贷款诉讼案件
8	重庆皇庭珠宝广场公司	邮政储蓄银行重庆九龙坡区支行	950006010019808891	15.22	北京益泰牡丹诉讼案件

9	重庆皇庭珠宝广场公司	工行盘龙支行	3100089019100034709	0.17	北京益泰牡丹工程款诉讼案件
10	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	中国农业银行股份有限公司深圳天悦湾支行	41004000040010387	0.17	江苏扬子江贷款诉讼案件
11	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	中国农业银行股份有限公司深圳国贸支行	41008900040006499	0.15	江苏扬子江贷款诉讼案件
12	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	中国民生银行股份有限公司上步支行	694627078	1.29	江苏扬子江贷款诉讼案件
13	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	中国民生银行股份有限公司上步支行	699973130	0.01	江苏扬子江贷款诉讼案件
14	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	中国建设银行股份有限公司深圳上步支行	44201508000052522123	26.41	江苏扬子江贷款诉讼案件
15	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	建行华强支行	4425011007630001141	1.30	莱华商业贷款诉讼冻结
16	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	建行智慧支行	4425011037980003363	0.39	九江银行诉讼案
17	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	上海浦东发展银行深圳分行营业部	79110155300001152	0.94	江苏扬子江贷款诉讼案件
18	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	上海浦东发展银行深圳分行营业部	79110155300001169	4.14	江苏扬子江贷款诉讼案件
19	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	华夏银行股份有限公司红荔支行	10870000000243131	0.08	江苏扬子江贷款诉讼案件
20	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	渤海银行股份有限公司深圳前海分行	2002068101000135	0.61	江苏扬子江贷款诉讼案件
21	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	中行皇岗商务中心支行	7666-7170-6075	0.03	江苏扬子江贷款诉讼案件
22	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	招商银行深南中路支行	7559-3049-4210-909	10.29	莱华商业贷款诉讼冻结
23	深圳市皇庭国际企业股	宁波银行深圳分行	7301-0122-0014-39181	4.24	莱华商业贷款诉讼冻结

	份有限公司				
24	深圳市皇庭 不动产管理 有限公司	中国农业银行股份有 限公司深圳信息枢纽 中心支行	41033200040007 335	2.19	国民信托案 冻结
25	深圳市皇庭 不动产管理 有限公司	中国民生银行股份有 限公司深圳分行	698296679	1.24	国民信托案 冻结
26	深圳市皇庭 不动产管理 有限公司	中信银行股份有限公 司深圳海湾支行	81103010131004 02401	0.08	国民信托案 冻结
27	深圳市皇庭 不动产管理 有限公司	招商银行股份有限公 司重庆九龙科技新城 支行	12391092131080 2	1.06	国民信托案 冻结
28	深圳市皇庭 不动产管理 有限公司	宁波银行深圳分行	73010122001417 934	100.65	莱华商业贷 款诉讼冻结
29	深圳融发投 资有限公司	平安银行股份有限公 司深圳分行营业部	11014968077688	1,696.61	监管户，用 于还中信信 托贷款及利 息
30	深圳融发投 资有限公司	浦发行深圳市分行	99000413502642 9	384.18	九江银行诉 讼案
31	深圳融发投 资有限公司	中国建设银行股份有 限公司深圳上步支行	44201508000052 521357	6.43	九江银行诉 讼案
32	深圳融发投 资有限公司	中国农业银行股份有 限公司深圳锦湖支行	41001400040019 060	2.70	九江银行诉 讼案
33	深圳融发投 资有限公司	中国工商银行股份有 限公司深圳南山支行	40000203192004 03867	5.07	九江银行诉 讼案
34	深圳融发投 资有限公司	中国农业银行股份有 限公司深圳国贸支行	41008900040074 596	26.88	九江银行诉 讼案
35	深圳融发投 资有限公司	中国工商银行股份有 限公司深圳南山支行	40000203292004 16039	0.37	九江银行诉 讼案
36	深圳融发投 资有限公司	平安银行深圳分行营 业部	11015030100008	3.01	九江银行诉 讼案
	合计			2,500.10	

公司虽然有部分银行账户被查封，但并非主要账户，对公司日常经营活动未造成重大不利影响，公司生产经营仍在正常开展，所涉及数额和所占最近一年经审计的净资产比重较小，因此不触及《股票上市规则》第9.8.1条第（六）款“公司主要银行账号被冻结”应实施其他风险警示的情形。



(3) 说明截至回函日你公司已逾期未偿还债务的具体情况、你公司重大诉讼仲裁事项的进展情况、拟采取的具体措施，各诉讼对应的预计负债计提情况及计提的充分性和合理性，并结合《股票上市规则》的相关规定说明前述债务逾期事项、重大诉讼仲裁事项已履行了何种信息披露义务。

公司回复：

截至回函日，公司已逾期未偿还的债务、重大诉讼仲裁事项的进展情况如下

表：

序号	债权人	债务人	借款本金余额/诉讼金额（万元）	担保措施	诉讼进展	预计负债计提
1	中信信托有限责任公司	深圳融发投资有限公司	275,000	抵押担保：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 质押担保：皇庭国际以持有的融发投资 60% 股权为质押担保，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 保证担保：皇庭国际与皇庭投资、皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。	于 2021 年 4 月 9 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，申请判令立即偿还借款本金人民币 27.50 亿元，并支付相应利息以及逾期违约金，并对该笔借款的抵质押物申请财产保全，截至回函日，案件尚在审理中。	计提中信信托案件受理费 1549.68 万元。
2	渤海银行股份有限公司深圳前海分行	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	12,900	质押担保：以本公司持有的同心再贷 14% 的股权提供质押担保，以本公司之子公司皇庭基金持有的同心基金 8% 的股权提供质押担保； 保证担保：皇庭集团、郑康豪、重庆皇庭珠宝广场有限公司提供连带责任保证担保。	于 2021 年 5 月 19 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，请求法院判令皇庭国际偿还所有借款本金并支付相关利息，截至回函日，该案件尚在审理中。	未计提预计负债，借款利息计入财务费用中。

3	浙商银行深圳分行	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	1,744	抵押担保：以本公司持有的5套房产，郑康豪持有的3套房产，融发投资持有的1套房产提供抵押担保； 质押担保：本公司以持有的同心基金3%的股权提供质押担保； 保证担保：由皇庭集团、郑康豪提供担保。	于2021年4月22日向深圳市南山区人民法院提起诉讼，截至本报告期，该案件尚在审理中。	未计提预计负债，借款利息计入财务费用中。
4	马鞍山名涛酒店管理有限公司	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	1,500	保证担保：皇庭投资、皇庭产业控股、郑康豪担保	于2021年9月1日向马鞍山市花山区人民法院起诉，截至本报告期，该诉讼事项尚在审理过程中。	未计提预计负债，借款利息计入财务费用中。
5	深圳莱华商业管理有限公司	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	19,776	质押担保：由本公司之子公司深圳市皇庭不动产管理有限公司（以下简称“皇庭不动产”）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责任公司的100%股权提供质押担保； 保证担保：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。	于2021年5月27日向福田区法院提起诉讼，于2021年12月4日收到深圳国际仲裁院的裁定书，该案件进入执行阶段。	未计提预计负债，借款利息计入财务费用中。
6	江苏新扬子造船有限公司	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	33,400	抵押担保：重庆皇庭广场以其位于重庆九龙坡区彩云大道10号的珠宝广场提供抵押担保； 质押担保：深圳市皇庭不动产管理有限公司以其持有的珠宝广场100%的股权提供质押	2021年4月23日对皇庭国际提起诉讼，现已取得生效判决书，截至回函日，该案件已进入执行程序。	未计提预计负债，借款利息计入财务费用中。

				担保： 保证担保：由深圳市中行建设工程顾问有限公司、重庆皇庭珠宝广场有限公司、郑康豪提供保证担保。		
7	九江银行股份有限公司广州分行	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	16,730	质押担保：同心基金以其持有的同心再贷的23%股权提供质押担保。 保证担保：东莞市向隆实业投资有限公司、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、郑康豪提供保证担保。	2021年6月2日向广州市中级人民法院提起诉讼，2021年10月19日出具《民事调解书》，和解结案，展期一年，2022年10月20日到期。截至回函日，该笔贷款处于执行阶段。	2022年诉讼案件
8	浦发银行深圳分公司	深圳市皇庭国际企业股份有限公司	9,900	保证担保：皇庭集团、郑康豪提供保证担保。	浦发银行向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼，截至回函日，浦发银行已提起诉讼前保全。	2022年诉讼案件
9	厦门市集美建设发展有限公司	福建嘉美和丰商业管理有限公司	11,133	大翔伟业（厦门）发展有限公司承担连带责任	于2021年12月10日向厦门市集美区人民法院提起诉讼，请求判令皇庭国际之子公司厦门圣果院支付租金、违约金等合计11,133万元，截至回函日，上述案件尚未开庭审理。	11,133万元

10	厦门市集美城发物业有限公司	福建嘉美和丰商业管理有限公司	10,087	2021年12月2日,厦门市集美建设发展有限公司向皇庭国际之子公司厦门圣果院发送催缴函,函告厦门圣果院向其支付公共物业服务费、违约金10,087万元。	2021年已计提物业管理费1,149万元,2022年对剩余部分计提预计负债8,938万元。
----	---------------	----------------	--------	---	---

公司已于2022年4月28日在《2021年年度报告》中披露了上述债务逾期事项、重大诉讼仲裁事项的相关内容。

请你公司聘请的律师对上述问题(1)(2)出具核查意见,年审机构对问题(3)进行核查并发表明确意见。

会计师回复:

针对诉讼事项对应的预计负债的计提,会计师执行了如下程序包括但不限于:

- 1、访谈企业管理层,了解并评价管理层对诉讼事项所采取应对措施的有效性;
- 2、查阅上市公司公告、判决书、庭审记录、诉讼书和应诉文件等相关资料,了解诉讼案件详细情况;
- 3、与公司常年的法律顾问、经办律师进行交流沟通,了解诉讼事项的进展、判断诉讼、仲裁事项对公司的影响;了解是否存在未披露的涉诉事项;
- 4、通过第三方专业律师对诉讼案件进行分析判断,并出具法律意见书;
- 5、与管理层及管理层聘请的专业律师等专家讨论分析诉讼案件进展及预期,判断发生预计负债的可能,确定其金额;

经核查,我们认为,基于项目组对公司2021年度财务报表所执行的审计程序,未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处,相关会计处理符合会计准则的规定。

8. 年报投资性房地产主要项目情况显示，重庆皇庭珠宝城 2021 年 12 月 31 日公允价值为 711,015,136.20 元，其变动幅度为-10.25%，根据公司的会计政策，2021 年该项投资性房地产期末公允价值调减 81,160,163.80 元。皇庭国商购物广场 2021 年 12 月 31 日的公允价值为 6,917,810,200.00 元，其变动幅度为-9.54%，根据公司的会计政策，2021 年该项投资性房地产期末公允价值调减 729,841,700.00 元。请你公司：

(1) 说明前述两项投资性房地产期末公允价值评估的具体过程，关键假设与参数，包括但不限于土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业估值等，并结合上述内容说明评估价值变动的公允性与合理性。

公司回复：

①重庆皇庭珠宝城 2021 年评估过程如下：

A. 市场法

评估人员根据对评估对象进行全面分析的基础上，通过“房产中介”现场调查同类物业的挂牌交易情况，并选取三宗可比交易案例，评估人员经过比较分析，并对交易可比案例进行实地查勘、中介走访、电话咨询。按选择的三个可比案例针对评估对象的区位状况、权益状况和建筑物实物状况等具体条件进行比较参照。选取案例如下：

项目名称	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
	皇庭珠宝城	同创奥韵	力扬西西购物中心	玖城壹号
交易方式	正常转让	正常转让	正常转让	正常转让
物业位置	九龙坡区彩云大道 10 号	奥体运动街 63 号	兴胜路 55 号	石杨路 66 号
价值时点/交易日期	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31
房屋用途	商业	商业	商业	商业
成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	--	17,500	19,300	18,900
价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格
土地年限	40 年，终止日期为： 2053/8/30	40 年，终止日期为： 2053/1/1	40 年，终止日期为： 2055/1/1	40 年，终止日期为： 2055/1/1

根据所选可比案例房地产的各种价格影响因素具体条件，编制因素条件说明

表，具体情况如下表所示：

因素因子修正说明					
比较因素		因子说明	档次级别		修正幅度
交易情况		物业及可比案例的交易情况是否正常	正常交易、其它		---
交易类型		房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型	
交易日期		物业买卖交易日期	根据房地产价格指数等修正		
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		物业在交易日成交时的客观价格	---		---
区位状况	区域规划	物业所在区域的规划布局、区域发展速度、生活环境、片区品质、区域治安等	依据区域规划，判断其对物业的利好弊端		2
	区域繁华度	物业所在区域的商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等	好、较好、一般、较差、差		2
	交通便捷度	物业所在区域的地铁便捷度、公交便捷度、路网分布情况	好、较好、一般、较差、差		2
	人流量	物业所在区域的人口密度、日均人流量等	好、较好、一般、较差、差		2
	基础设施完备度	物业所在区域的水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施	好、较好、一般、较差、差		2
	外部配套设施	物业所在区域的教育、金融、商业、体育、医院、文化、教育等配套设施	好、较好、一般、较差、差		2
	楼层	物业所对应的楼层，与物业所在楼栋的总楼层进行对比判断	好、较好、一般、较差、差		2
	环境质量	物业所在区域的空气质量、污染源情况、卫生状况等	好、较好、一般、较差、差		2
实物状况	临街情况	物业是否临交通干道、小区干道，一般可分为多面临街、双面临街、单面临街、不临街	好、较好、一般、较差、差		2
	新旧程度	根据物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	好、较好、一般、较差、差		2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、差		2
	空间布局	物业的功能分区，户型设计，通风采光，使用率等	好、较好、一般、较差、差		2
	建筑结构	物业建筑结构、砖混、钢混等	好、较好、一般、较差、差		2
	物业管理	物业管理公司资质，物业服务品质等	好、较好、一般、较差、差		2
权益状况	土地剩余使用年限(年)	指物业截止价值时点时的剩余使用年限	根据可比案例与估价对象的剩余年限对比，依地价指数或基准地价年期系数修正，并结合《物权法》相关规定分析		
	规划条件限制	规划条件(含容积率)对物业价值的影响	无影响、影响较小、有一定影响		2
	共有情况影响	共有情况对物业价值的影响	无影响、影响较小、有一定影响		2
	权属清晰情况	权属是否清晰及对物业价值的影响	无影响、影响较小、有一定影响		2

通过上述修正因素进行分别修正，测算出委估对象的评估值。

### B. 收益法

皇庭珠宝城为综合型商业物业，截至评估基准日已对外进行出租，出租率为38%，具体租约情况如下：

序号	签订日期	租户名称	合作模式	合同面积	租赁年限
1	2016/6/29	重庆市华尔顿餐饮文化管理有限公司	固定租金	4,740.0	15年
2	2016/11/18	邓洪梅	固定租金	34.0	5年

序号	签订日期	租户名称	合作模式	合同面积	租赁年限
3	2016/11/18	巫婷	固定租金	87.0	6年
4	2016/12/24	重庆市九龙坡区民政局	固定租金	1,096.8	10年
5	2017/5/2	重庆加十分教育科技有限公司	固定租金	362.10	5年
6	2017/11/1	重庆正声雅绘文化艺术传播有限公司	固定租金	172.80	5年
7	2018/5/15	重庆市万和药房连锁有限公司	固定租金	104.00	4年
8	2018/3/30	重庆金钻伟皇娱乐有限公司	固定租金	1,400.00	9年
9	2018/11/28	中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡（支）行	固定租金	343.30	5年
10	2018/12/18	张思思	固定租金	313.47	4年
11	2019/4/22	重庆宏亮智慧科技有限公司	固定租金	14.45	5年7天
12	2019.08.15	李勇波	固定租金	275.03	5年
13	2019/7/25	郎作维	固定租金	76.32	5年
14	2019/9/30	重庆贵欧电子商务有限公司	固定租金	157.36	3年
15	2019/9/24	重庆市九龙坡区三中英才教育培训有限公司	固定租金	524.57	5年
16	2019/10/17	中国邮政储蓄银行股份有限公司	固定租金	204.80	5年
17	2020/7/2	王鹏尧更名为江锋	固定租金	67.65	3年
18	2020/8/6	邓照巧	固定租金	372.75	3年
19	2020/9/7	谢林	固定租金	56.42	3年
20	2020/11/12	张松洁（喜是多）	固定租金	251.43	3年
21	2020/12/24	金瓜子汽车服务（天津）有限公司	固定租金	1,517.56	1年
22	2021/1/11	高文琼	固定租金	71.92	1年
23	2021/1/26	黄芳	固定租金	252.08	5年
24	2021/4/19	陈丹	固定租金	32.30	3年
25	2021/4/30	李红琼	固定租金	146.57	5年
26	2021/4/30	悦达智慧停车服务（重庆）有限公司	固定租金	657个车位	8年
27	2021/5/31	金炼	固定租金	91.29	5年

本次对租金预测按已出租部分按合同约定租金进行预测，未出租部分按市场平均租金预测计算。

#### a. 收益期内租金的确定

根据评估人员对委估对象及市场同类物业的调研，截至评估基准日，委估对象已对外出租，本次对租金预测按已出租部分按合同约定租金进行预测，未出租部分按市场平均租金预测计算。

#### b. 空置率的确定

评估人员通过现场调查了解到：委估对象2019年、2020年出租率分别为84%、86%；截止评估基准日出租率为38%，已出租面积为11,214.41 m<sup>2</sup>，未出租面积为18,474.80 m<sup>2</sup>。由于2021年委估对象所在地区受疫情影响导致重庆珠宝城租赁情况相较前年度有所下降，随着目前对疫情防控力度的加强以及经济的稳步恢复态

势，商业租赁情况也会稳步发展；预测期间，空置率下降，稳定年度空置率按5%估算。

c. 年递增系数的确定

经分析委估对象的租赁合同，确定年增长率约在1%-5%范围内，基于谨慎考虑，确定年递增系数为3%。

d. 折现率

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本次采用累加法确定报酬率。

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 + 投资带来的优惠率。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由	取值
安全利率	1.50%	价值时点一年期定期存款利率 1.5%	1.50%
投资风险补偿率	4.5~5.5%	目前同类房地产经营稳定，因此投资风险补偿率按4~5%考虑	5.00%
管理负担补偿率	0.10%	按照评估人员的经验按 0.1%考虑	0.10%
缺乏流动性补偿率	1.00%	按照评估人员的经验按 1.0%考虑	1.00%
易于获得融资的优惠率	-0.50%	按照评估人员的经验按-0.5%考虑	-0.50%
所得税抵扣的优惠率	-0.60%	按照评估人员的经验按-0.6%考虑	-0.60%
报酬率区间		6.0%-7.0%	6.50%

收益价值测算：



评估对象名称：		皇庭珠宝城											
收益期		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2034年-2053年8月30日	
收入	(年)租金收入合计	17,843,013.01	19,136,579.89	19,565,104.19	20,262,197.03	20,377,136.27	20,005,930.61	21,176,836.73	21,747,298.63	22,334,874.39	22,940,077.42	23,628,279.74	
	有效租金	12,490,109.11	14,352,434.92	15,652,083.35	17,222,867.48	18,339,422.64	19,005,634.08	20,117,994.89	20,659,933.70	21,218,130.67	21,793,073.55	22,446,865.75	
	车位租金	1,200,000.00	1,250,000.00	1,300,000.00	1,350,000.00	1,400,000.00	1,450,000.00	1,500,000.00	1,550,000.00	1,600,000.00	1,650,000.00	1,700,000.00	
	押金利息	0.35%	11,978.85	13,652.13	14,833.07	16,251.26	17,271.99	17,898.68	18,915.75	19,433.69	19,965.86	20,512.69	21,128.51
	小计		13,702,087.95	15,616,087.05	16,966,916.42	18,589,118.74	19,756,694.64	20,473,532.76	21,636,910.64	22,229,367.39	22,838,096.53	23,463,586.24	24,167,994.26
支出	房地产	12.00%	1,642,813.09	1,873,930.45	2,036,029.97	2,230,694.25	2,370,803.36	2,456,823.93	2,596,429.28	2,667,524.09	2,740,571.58	2,815,630.35	2,900,159.31
	增值税	5%	651,909.96	742,973.09	807,242.06	884,422.26	939,972.51	974,077.81	1,029,428.33	1,057,615.89	1,086,577.65	1,116,336.84	1,149,850.75
	城建维护税	7%	45,633.70	52,008.12	56,506.94	61,909.56	65,798.08	68,185.45	72,059.98	74,033.11	76,060.44	78,143.58	80,489.55
	教育费附加	5%	32,595.50	37,148.65	40,362.10	44,221.11	46,998.63	48,703.89	51,471.42	52,880.79	54,328.88	55,816.84	57,492.54
	印花税	0.1%	13,690.11	15,602.43	16,952.08	18,572.87	19,739.42	20,455.63	21,617.99	22,209.93	22,818.13	23,443.07	24,146.87
	土地使用税	12	175,004.04	175,004.04	175,004.04	175,004.04	175,004.04	175,004.04	175,004.04	175,004.04	175,004.04	175,004.04	175,004.04
	管理费	4%	547,604.36	624,097.40	678,083.33	742,914.70	789,576.91	818,225.36	864,719.80	888,397.35	912,725.23	937,722.94	965,874.63
	维修费	1.50%	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17	2,884,170.17
	保险费	0.20%	335,301.24	335,301.24	335,301.24	335,301.24	335,301.24	335,301.24	335,301.24	335,301.24	335,301.24	335,301.24	335,301.24
	小计		6,328,722.17	6,740,235.59	7,029,651.95	7,377,210.20	7,627,364.35	7,780,947.53	8,030,202.25	8,157,136.62	8,287,557.36	8,421,569.07	8,572,489.10
年收益		7,373,365.78	8,875,851.46	9,937,264.47	11,211,908.54	12,129,330.29	12,692,585.22	13,606,708.39	14,072,230.77	14,550,539.17	15,042,017.16	15,595,505.16	
折现率		6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	
折现期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	22.18	
折现系数		0.97	0.91	0.85	0.80	0.75	0.71	0.66	0.62	0.59	0.55	8.22	
现值		7,144,814.79	8,075,801.09	8,489,709.48	8,994,062.87	9,136,157.70	8,976,917.74	9,036,091.64	8,774,874.02	8,519,368.82	8,269,605.77	128,246,117.36	
评估值		213,663,500.00											

②皇庭国商购物广场 2021 年评估过程如下：

A. 市场法

评估人员根据对评估对象进行全面分析的基础上，通过“安居客”、“房天下”查询同类物业的挂牌交易情况，并选取三宗可比交易案例，评估人员经过比较分析，并对交易可比案例进行实地查勘、中介走访、电话咨询。按选择的三个可比案例针对评估对象的交易情况、交易时间、区位因素、个别因素、权益因素等具体条件，将选择的市場交易可比案例进行比较参照。选取案例如下：

项目名称	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
	皇庭国商购物广场	侨福大厦	深圳国际商会大厦	共和世家
交易方式	正常转让	正常转让	正常转让	正常转让
物业位置	福田区中心区	福田区新闻路	福田区福华一路 138 号	福田区委旁益田路东侧
价值时点/交易日期	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31
房屋用途	商业	商业	商业	商业
成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	--	118,280	100,000	117,000
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	14,377.30	93	370	341.44
价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格
土地年限	40 年，终止日期：	50 年，终止日期：	50 年，终止日期：	50 年，终止日期：
	2042/10/7	2050/8/1	2046/1/10	2051/9/1

根据所选可比案例房地产的各种价格影响因素具体条件，编制因素条件说明表，具体情况如下表所示：

因素因子修正说明					
比较因素	因子说明	档次级别		修正幅度	
交易情况	物业及可比案例的交易情况是否正常	正常交易、其它		---	
交易类型	房产交易类型	一手房、二手房	一般取同类交易类型		
交易日期	物业买卖交易日期	根据房地产价格指数等修正			
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	物业在交易日成交时的客观价格	---		---	
区位状况	区域规划	物业所在区域的规划布局、区域发展速度、生活环境、片区品质、区域治安等	依据区域规划，判断其对物业的利好弊端		2
	区域繁华度	物业所在区域的商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等	好、较好、一般、较差、差		2
	交通便捷度	物业所在区域的地铁便捷度、公交便捷度、路网分布情况	好、较好、一般、较差、差		2
	人流量	物业所在区域的人口密度、日均人流量等	好、较好、一般、较差、差		2
	基础设施完备度	物业所在区域的水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施	好、较好、一般、较差、差		2
	外部配套设施	物业所在区域的教育、金融、商业、体育、医院、文化、教育等配套设施	好、较好、一般、较差、差		2
	楼层	物业所对应的楼层，与物业所在楼栋的总楼层进行对比判断	好、较好、一般、较差、差		2
环境质量	物业所在区域的空气质量、污染源情况、卫生状况等	好、较好、一般、较差、差		2	

因素因子修正说明				
实物状况	临街情况	物业是否临交通干道、小区干道，一般可分为多面临街、双面临街、单面临街、不临街	好、较好、一般、较差、差	2
	新旧程度	根据物业的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度	好、较好、一般、较差、差	2
	装饰装修	物业内部及公共部分的装修情况、装修档次等	好、较好、一般、较差、差	2
	空间布局	物业的功能分区，户型设计，通风采光，使用率等	好、较好、一般、较差、差	2
	建筑结构	物业建筑结构、砖混、钢混等	好、较好、一般、较差、差	2
	物业管理	物业管理公司资质，物业服务品质等	好、较好、一般、较差、差	2
权益状况	土地剩余使用年限（年）	指物业截止价值时点时的剩余使用年限	根据可比案例与估价对象的剩余年限对比，依地价指数或基准地价年期系数修正，并结合《物权法》相关规定分析	
	规划条件限制	规划条件（含容积率）对物业价值的影响	无影响、影响较小、有一定影响	2
	共有情况影响	共有情况对物业价值的影响	无影响、影响较小、有一定影响	2
	权属清晰情况	权属是否清晰及对物业价值的影响	无影响、影响较小、有一定影响	2

通过上述修正因素进行分别修正，测算出委估对象的评估值。

## B. 收益法

皇庭国商购物广场为大型商业物业，截至评估基准日已对外出租面积为 90,738.88 m<sup>2</sup>，出租率约为 97%，具体租约情况如下：

序号	楼层	商户名称	店铺	合同租期	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	B1层	深圳市渔舶汇餐饮管理有限公司	B1-1, G-1	96个月	2,047.24
2	B1层	上海张啦啦餐饮管理有限公司	B1-12	36个月	182.60
3	B1层	深圳世纪华腾商贸有限公司	B1-15	48个月	235.91
4	B1层	深圳市调色师化妆品有限公司	B1-16	41个月14日	207.09
5	B1层	深圳市国洋商业连锁管理有限公司	B1-18	36个月	69.09
6	B1层	深圳市福田区霓裳茶饮品店	B1-2	36个月	118.25
7	B1层	上海雪纤瘦投资管理有限公司深圳福田分公司	B1-26-1, B1-26-2	36个月10日	383.76
8	B1层	深圳市汉阳廷餐饮管理有限公司	B1-26-3, B1-26-4, B1-H-9/10	72个月	1,006.60
9	B1层	深圳海深星摄影有限责任公司	B1-26-6A/6B	60个月	277.66
10	B1层	深圳博纳时代影院投资管理有限公司皇庭广场分公司	B1-3, G-63	180个月	6,521.44
11	B1层	缙琪服装（深圳）有限公司	B1-36-2	45个月2日	309.31
12	B1层	深圳市林曦餐饮有限责任公司	B1-37-1	48个月	330.67
13	B1层	深圳市蒸汽神餐饮管理有限公司	B1-37-2	36个月	295.62
14	B1层	梁家鸿	B1-38-3	36个月	241.42
15	B1层	柠脉（深圳）餐饮管理有限公司	B1-39-1	24个月	34.53
16	B1层	深圳市鲜而易见餐饮管理有限公司	B1-39-2	36个月	52.07
17	B1层	杨易霖	B1-39-3	24个月	51.42

序号	楼层	商户名称	店铺	合同租期	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
18	B1层	深圳市宝乐美餐饮管理有限公司	B1-39-5	36个月	54.78
19	B1层	常知	B1-39-6, B1-39-7	60个月	149.22
20	B1层	深圳速堡餐饮有限公司	B1-5, B1-6	96个月	1,454.55
21	B1层	深圳市歌志轩餐饮有限公司	B1-50	60个月	108.73
22	B1层	深圳市湘阁里辣餐饮有限公司	B1-51	60个月	154.13
23	B1层	广州市一幸舍餐饮有限公司皇庭广场店	B1-52, B1-53	36个月	174.18
24	B1层	深圳和府餐饮管理有限公司	B1-55, B1-57	48个月	253.47
25	B1层	博士眼镜连锁股份有限公司	B1-56	60个月	138.67
26	B1层	深圳市桂味道餐饮文化管理有限公司	B1-58	36个月	102.78
27	B1层	深圳市金谷餐饮合伙企业(有限合伙)	B1-59	36个月	212.37
28	B1层	广西湘范儿餐饮管理有限公司	B1-60/61/62	60个月	320.12
29	B1层	深圳星豆餐饮管理有限公司	B1-63	36个月	66.85
30	B1层	深圳市粒粒橙科技有限公司	B1-63A	6个月	202.05
31	B1层	深圳冬阴锅餐饮有限公司	B1-65	36个月	255.78
32	B1层	深圳蜜乐餐饮管理有限公司	B1-7	36个月	37.80
33	B1层	深圳盒马网络科技有限公司	B1-70	123个月 13日	6,735.73
34	B1层	刘光友	B1-7A	60个月	170.25
35	B1层	沈阳迎喜餐饮有限公司深圳皇庭广场分公司	B1-8	120个月	3,049.42
36	B1层	无印良品(上海)商业有限公司	B1-H-1	122个月 20日	2,749.27
37	B1层	张志伟	B1-Z-01	12个月	18.00
38	B1层	深圳雷炎科技有限公司	B1-Z-06	12个月	36.45
39	B1层	王虹	B1-Z-08A	12个月	24.00
40	B1层	钟天华	B1-Z-08B	12个月	24.00
41	B1层	八马茶业股份有限公司	B1-Z-09	36个月	48.00
42	B1层	杨海畅	B1-Z-15	12个月	79.35
43	B1层	上海怀香贸易有限公司	B1-Z-17	12个月	14.55
44	B1层	深圳市小盒子西点有限公司	B1-Z-18	24个月	16.49
45	B1层	福建乐摩物联科技有限公司	B1-Z-19	24个月	21.05
46	B2层	深圳市美车堂汽车美容有限公司	B2-01, B2-10	35个月 25日	584.93
47	B2层	深圳换台汽车科技有限公司	B2-Z-01	36个月	37.50
48	G层	海恩斯莫里斯(上海)商业有限公司	G-10, L1-32	180个月	6,768.02
49	G层	时夕育	G-11	60个月	764.65
50	G层	张家进	G-12	72个月	713.24
51	G层	上海嘉韩实业有限公司	G-15/16	36个月	284.02
52	G层	宁波太平鸟时尚服饰股份有限公司深圳第一分公司	G-17	42个月	223.15

序号	楼层	商户名称	店铺	合同租期	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
53	G层	朱海昆	G-19	36个月	189.02
54	G层	深圳谢谢锅餐饮管理有限公司	G-2	72个月	1,193.60
55	G层	上海拉谷谷时装有限公司	G-20	36个月	214.69
56	G层	广东省鲸鹿文化传媒股份有限公司	G-20A, G-20B, G-21A	36个月	603.06
57	G层	譙明雄	G-21	36个月	249.56
58	G层	百家好(上海)时装有限公司	G-22	16个月4日	221.56
59	G层	汤丽华	G-23	60个月	419.13
60	G层	宁波德宁服装有限公司	G-25	36个月	192.75
61	G层	深圳琼煦服饰有限公司	G-26	36个月	199.18
62	G层	深圳市泰皇庭餐饮有限公司	G-26A, G-26B, G-90	96个月	888.85
63	G层	潘镜明	G-27	36个月	220.13
64	G层	广州赫基服饰有限公司	G-28	24个月	261.84
65	G层	广州赫基服饰有限公司	G-29	24个月	265.44
66	G层	深圳市渔头匠餐饮管理有限公司	G-3	72个月	765.73
67	G层	上海丝绸集团品牌发展有限公司	G-30	36个月	421.69
68	G层	李秀凤	G-31	24个月	84.20
69	G层	深圳市鹤玺实业股份有限公司	G-31A, G-32, G-33	60个月	472.73
70	G层	深圳市欧瑞美容有限公司	G-35	96个月	317.15
71	G层	深圳市星咏辉美发有限公司	G-36	36个月	278.20
72	G层	百家好(上海)时装有限公司	G-36A	44个月	195.22
73	G层	王小龙	G-37	60个月	415.49
74	G层	深圳汇骏服装有限公司	G-38	36个月	210.67
75	G层	深圳市东森餐饮管理有限公司	G-39	48个月	124.75
76	G层	绫致时装(天津)有限公司	G-39A	39个月16日	302.67
77	G层	深圳山丘餐饮管理有限公司	G-3A, G-WI-01	36个月	272.45
78	G层	深圳百凰百商贸有限公司	G-5	45个月15日	176.49
79	G层	刘鸾姣	G-50	48个月	99.58
80	G层	天津赫璟商贸有限公司	G-50A	6个月	219.84
81	G层	尹雪	G-50B	36个月	145.53
82	G层	深圳美西西餐饮管理有限公司	G-50C	72个月	190.35
83	G层	宁波太平鸟风尚男装有限公司	G-51	36个月	274.47
84	G层	支信华	G-51	36个月	274.47
85	G层	深圳市爱豆雾化科技有限公司	G-51A	24个月	37.58
86	G层	深圳百皇诗商贸有限公司	G-53	39个月12日	176.67
87	G层	深圳百皇思商贸有限公司	G-55	42个月16日	120.36
88	G层	绫致时装(天津)有限公司	G-56/57/58	36个月	592.21
89	G层	张则伟	G-59	12个月	116.02

序号	楼层	商户名称	店铺	合同租期	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
90	G层	深圳百皇他商贸有限公司	G-6	39个月12日	98.38
91	G层	深圳市亮亮服装服饰有限公司	G-60	36个月	196.04
92	G层	黄进红	G-61	24个月	187.40
93	G层	李佩效	G-62	36个月	287.40
94	G层	上海马克华菲捷销商业有限公司	G-65	33个月17日	190.80
95	G层	广州菲特时尚服饰有限公司	G-66	36个月	177.69
96	G层	宁波太平鸟风尚男装有限公司深圳第二分公司	G-68/69	42个月7日	198.02
97	G层	深圳市卡玛王子餐饮管理有限公司	G-7	72个月	490.22
98	G层	深圳冠尚皇商贸有限公司	G-70	36个月	347.07
99	G层	深圳祥淑里商贸有限公司	G-71	36个月	200.44
100	G层	林诗伟	G-72	36个月	152.93
101	G层	孔新民	G-72A	24个月	19.69
102	G层	深圳百多尔时装有限公司	G-73, G-75	36个月	231.22
103	G层	深圳市桃花朵朵服饰有限公司	G-76, G-76A	36个月	171.74
104	G层	浙江珍摩时装有限公司	G-76, G-76A	36个月	171.74
105	G层	广州市赏之析服装有限公司	G-77	60个月	177.09
106	G层	深圳柘沅服饰有限公司	G-78	36个月	194.85
107	G层	蒋敏	G-78A	36个月	114.45
108	G层	广州市原上服饰实业有限公司	G-79/80	36个月	401.95
109	G层	爱茉莉太平洋贸易有限公司	G-8, G-8A	36个月	237.40
110	G层	宁波玩品汇商贸发展有限公司	G-81, G-82	36个月	320.55
111	G层	胡子文	G-83, G-85	36个月	236.89
112	G层	深圳市连奴时装有限公司	G-86	36个月	223.11
113	G层	深圳红紫绿传媒(集团)有限公司	G-87	20个月1日	92.38
114	G层	深圳市本恩餐饮有限公司	G-88	36个月	160.02
115	G层	深圳市潮功夫企业管理中心(有限合伙)	G-89	36个月	98.98
116	G层	美心食品(广州)有限公司深圳分公司	G-9	61个月15日	138.58
117	G层	郭利君	G-91	36个月	169.29
118	G层	深圳市正君餐饮管理顾问有限公司	G-92, G-92A, G-92B	60个月	639.53
119	G层	深圳市双米餐饮管理有限公司	G-95	36个月	189.78
120	G层	林周明	G-A2	36个月	8.09
121	G层	刘琴芳	G-Z-01	24个月	31.65
122	G层	杨思宇	G-Z-02	36个月	50.09
123	G层	深圳市台盖餐饮管理有限公司	G-Z-03	36个月	50.09
124	G层	深圳福田书亦饮品有限公司	G-Z-04	36个月	45.45
125	G层	深圳市艾妮贸易有限公司	G-Z-05	24个月	20.87
126	G层	深圳市鑫花涵宇珠宝有限公司	G-Z-12	24个月	17.33
127	G层	深圳雪雾科技有限公司	G-Z-17	12个月	24.00

序号	楼层	商户名称	店铺	合同租期	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
128	G层	深圳市聚兴鹏科技有限公司	G-Z-18	24个月	13.00
129	G层	深圳市聚兴鹏科技有限公司	G-Z-19	24个月	13.00
130	G层	深圳市迪通达贸易有限公司	G-Z-22	12个月	8.72
131	G层	翁继美	G-Z-23	24个月	17.67
132	G层	深圳市斯泰隆贸易有限公司	G-Z-28	36个月	32.45
133	G层	深圳市波尔黛贸易有限公司	G-Z-29	24个月	25.55
134	G层	王晓玲	G-Z-30	24个月	44.66
135	G层	王丽萍	G-Z-32	36个月	50.04
136	G层	喜释烘焙(深圳)有限公司	G-Z-32A	36个月	26.44
137	G层	开云零售(深圳)有限公司	G-Z-33	24个月	21.82
138	G层	深圳市美普利时尚创意有限公司	G-Z-33A	12个月	28.98
139	G层	周生生(中国)商业有限公司深圳分公司	G-Z-36	36个月	60.13
140	G层	万客隆钟表(深圳)有限公司	G-Z-37	36个月	60.13
141	G层	肖朋朋	G-Z-38	36个月	57.98
142	G层	深圳盒子文化传媒有限公司	G-Z-42	6个月	54.55
143	G层	慧名(深圳)科技有限公司	G-Z-43	6个月	3.64
144	G层	深圳换台汽车科技有限公司	G-Z-44	3个月	9.09
145	G层	深圳贵媛医疗美容诊所	G-35-1	96个月	199.93
146	L1	深圳禾泽兴文化科技有限公司	G-1A	91个月14日	127.27
147	L1	蛙来哒(深圳)餐饮管理有限公司	L1-1, L1-2	60个月	479.64
148	L1	深圳市星海形象设计有限公司	L1-10, L1-9A	36个月17日	381.60
149	L1	深圳市热壹餐饮管理有限公司	L1-11, L1-12, L1-15	60个月	542.67
150	L1	广州大二餐饮连锁有限公司深圳分公司	L1-16, L1-17	60个月	435.27
151	L1	深圳鳗满餐饮管理有限公司	L1-18, L1-19	60个月	201.89
152	L1	深圳市汉阳馆餐饮连锁有限公司皇庭广场分店	L1-19A	72个月	632.93
153	L1	深圳市四季椰林肆号餐饮有限公司	L1-20	72个月	1,114.27
154	L1	深圳金戈戈餐饮管理有限公司	L1-21	60个月	213.58
155	L1	王惠普	L1-22	60个月	517.40
156	L1	深圳市蓝松露餐饮文化管理有限公司	L1-23	60个月	410.64
157	L1	深圳猩美健身管理有限公司	L1-25	60个月	405.45
158	L1	深圳市卜亦可餐饮管理有限公司	L1-26, L1-27, L1-28	60个月	672.70
159	L1	深圳大秦小宴餐饮管理有限公司	L1-29	96个月	2,363.30
160	L1	深圳市同业餐饮有限公司	L1-3	60个月	556.95
161	L1	深圳嘟嘟壹餐饮管理有限公司	L1-30	60个月	186.64
162	L1	深圳市维克托尼餐饮管理有限公司	L1-31	36个月	134.53
163	L1	米小鲜餐饮管理公司(深圳)有限公司	L1-35	48个月	84.09
164	L1	深圳市渔语鱼库餐饮管理有限公司皇庭广场店	L1-36	72个月	637.22
165	L1	深圳佳亿欣文化科技有限公司	L1-37	91个月14日	1,441.73

序号	楼层	商户名称	店铺	合同租期	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
166	L1	利信达贸易(深圳)有限公司	L1-38	60个月	122.09
167	L1	康亚平	L1-39	12个月	258.89
168	L1	康亚平	L1-50	12个月	208.95
169	L1	康亚平	L1-51	12个月	208.00
170	L1	深圳市娅奴实业有限公司	L1-52	36个月	190.13
171	L1	深圳市好浪险实业有限公司	L1-53	36个月	145.75
172	L1	深圳市舟洲商业管理有限公司	L1-55, L1-56	36个月	394.65
173	L1	江西伊维斯服装有限公司	L1-57	36个月	169.09
174	L1	谢容容	L1-58	24个月	52.62
175	L1	刘红英	L1-59	24个月	88.42
176	L1	存世留香(深圳)酒业连锁有限公司	L1-59A	36个月	83.00
177	L1	深圳市万侑餐饮管理有限公司	L1-6	60个月	515.67
178	L1	深圳南视文化传媒有限公司	L1-60, L1-60A	36个月	171.23
179	L1	北京朱迪先生企业管理有限公司	L1-61	36个月	56.04
180	L1	深圳市三秀时装有限公司	L1-62	36个月	100.00
181	L1	浙江雅莹时装销售有限公司深圳皇庭广场店	L1-63, L1-65	6个月	377.35
182	L1	佛山市港茶港饮餐饮管理有限公司	L1-66	36个月	121.55
183	L1	姚香桂	L1-66	36个月	121.55
184	L1	深圳昊坤贸易有限公司	L1-67	36个月	99.44
185	L1	深圳市奶盖贡茶餐饮管理有限公司	11-68	24个月	56.05
186	L1	上海悦亿网络信息技术有限公司	L1-69	36个月	93.20
187	L1	深圳市宠未来生态有限公司	L1-69A	36个月	70.57
188	L1	谭仔餐饮(深圳)有限公司	L1-7	36个月	214.75
189	L1	房月宝	L1-70	36个月	169.80
190	L1	广州屈臣氏个人用品商店有限公司	L1-71, L1-72	96个月	383.93
191	L1	安莉芳(中国)服装有限公司	L1-73	48个月	245.51
192	L1	吉祥斋服饰有限公司	L1-75, L1-76	48个月	371.58
193	L1	爱特爱服饰(深圳)有限公司	L1-77	12个月	299.15
194	L1	深圳市李记品湘餐饮文化发展有限公司	L1-8	60个月	1,219.62
195	L1	深圳市李师傅脆肚店皇庭广场分店	L1-9	60个月	521.14
196	L1	深圳市盈吉多科技发展有限公司皇庭分公司	L1-Z-02	12个月	10.91
197	L1	博士眼镜连锁股份有限公司	L1-Z-05, L1-Z-06	48个月	37.84
198	L1	陶一铭	L1-Z-07	12个月	18.18
199	L1	深圳雾泽科技有限公司	L1-Z-12	12个月	10.91
200	L1	深圳三思泰科技有限公司	L1-Z-12A	23个月30日	18.85
201	L1	深圳市汉谟拉比文化发展有限公司	L1-Z-12B	12个月	10.90
202	L1	深圳喜乐柠檬茶餐饮管理有限公司	L1-Z-17	24个月	23.51
203	L1	林圳选	L1-Z-41	3个月	54.55



序号	楼层	商户名称	店铺	合同租期	建筑面积 (m²)
204	L2	广东集享贝瑞餐饮管理有限公司	L2-10	60个月	156.67
205	L2	广东周大福珠宝金行有限公司深圳福华分公司	L2-12	12个月	215.64
206	L2	深圳市周六福商业有限公司	L2-15	36个月	120.24
207	L2	广东钻石世家国际珠宝有限公司深圳福田区皇庭广场店	L2-16	84个月	160.64
208	L2	深圳市鑫弘珠宝首饰有限公司	L2-17	36个月	198.82
209	L2	博士眼镜连锁股份有限公司	L2-18	36个月	174.82
210	L2	孙爱龙	L2-19	36个月	154.13
211	L2	深圳市龙巢餐饮管理有限公司	L2-1A、1C	60个月	556.37
212	L2	深圳市庭克商贸有限公司	L2-1B	13个月25日	389.89
213	L2	北京聚十三餐饮管理有限公司	L2-2	60个月	544.76
214	L2	通用磨坊贸易(上海)有限公司	L2-21	98个月	188.45
215	L2	星巴克咖啡(深圳)有限公司	L2-22	98个月27日	407.02
216	L2	丝芙兰(上海)化妆品销售有限公司深圳福华三路分公司	L2-23, L2-24	97个月29日	533.60
217	L2	深圳市岁悦餐饮管理有限公司	L2-25	60个月	411.67
218	L2	周凯丰	L2-26	36个月	87.69
219	L2	交茶点(深圳)饮食有限公司	L2-26A	24个月	73.36
220	L2	深圳米乐餐饮管理有限公司	L2-26A	36个月	73.36
221	L2	深圳市乌鸦文化传播有限公司	L2-27B	60个月	72.78
222	L2	蓝蛙餐饮管理(上海)有限公司深圳福华三路分公司	L2-28A	72个月	491.24
223	L2	刘惠君	L2-29, L2-29A, L2-29B, L2-29C	96个月	1,363.82
224	L2	深圳茵赫餐饮管理有限公司	L2-29D	60个月	137.36
225	L2	深度餐饮管理服务(深圳)有限公司	L2-3, L2-5	60个月	433.91
226	L2	深度餐饮管理服务(深圳)有限公司	L2-3/5 夹层	58个月16日	176.36
227	L2	深圳市奈雪餐饮管理有限公司	L2-30	60个月	405.13
228	L2	蔡澜抱抱(广东)餐饮管理有限公司	L2-31	60个月	550.93
229	L2	众联天下汽车销售服务有限公司	L2-32	24个月	164.89
230	L2	深圳市禧悦珠宝文化有限公司	L2-32A	36个月	122.33
231	L2	盛紫微珠宝(深圳)有限公司	L2-33	24个月	149.29
232	L2	陈星	L2-35	36个月	148.67
233	L2	深圳新英数码产品有限公司	L2-36, L2-36A	60个月	325.96
234	L2	广州鼎力品牌管理有限公司	L2-37	24个月	106.76
235	L2	上海无处不在服饰有限公司	L2-38	12个月	189.82
236	L2	深圳悦奥商贸有限公司	L2-50, L2-51, L2-52	36个月	520.67
237	L2	亚瑟士(中国)商贸有限公司	L2-53	36个月	168.04

序号	楼层	商户名称	店铺	合同租期	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
238	L2	深圳市卓妍美容有限公司	L2-55	48 个月	172.38
239	L2	深圳峰鸟美妍科技有限公司皇庭中心分公司	L2-56	36 个月	116.05
240	L2	深圳佰艺理容管理有限公司	L2-56A	36 个月	85.20
241	L2	深圳市奇建贸易有限公司	L2-57	24 个月	183.31
242	L2	深圳市福田区米塞士鞋店	L2-58	36 个月	185.07
243	L2	深圳市诺德雅珠宝有限公司	L2-59	36 个月	166.91
244	L2	宝视(广东)视光眼镜有限公司	L2-59A	32 个月 14 日	163.55
245	L2	华人运通控股(上海)有限公司	L2-6	24 个月	167.40
246	L2	广州明廊眼镜技术有限公司福田第三分公司	L2-60	24 个月	84.35
247	L2	深圳市欧朗俊时尚服饰有限公司	L2-61	48 个月	154.80
248	L2	深圳市易天移动数码连锁有限公司	L2-62	36 个月	134.07
249	L2	陈中杰	L2-63/65A	3 个月	249.77
250	L2	深圳龙岗区埃安汽车销售服务有限公司	L2-65	24 个月	146.31
251	L2	百朗商贸(深圳)有限公司	L2-66/67	36 个月	296.76
252	L2	深圳市乐承智力科技发展有限公司	L2-68, L2-69	12 个月	327.27
253	L2	鲁晓男	L2-6A	36 个月	100.04
254	L2	阿维塔科技(重庆)有限公司	L2-7, L2-7A	36 个月	584.82
255	L2	新百伦贸易(中国)有限公司	L2-70	24 个月	189.35
256	L2	百朗商贸(深圳)有限公司	L2-71	36 个月	199.52
257	L2	广州欧御贸易有限公司深圳第二分公司	L2-71A	24 个月	43.72
258	L2	不止一杯咖啡(深圳)有限公司	L2-72	36 个月	116.84
259	L2	深圳一方撒露餐饮管理有限公司	L2-73	36 个月	95.33
260	L2	北京盛世云端科技有限公司	L2-8	14 个月 4 日	428.18
261	L2	日日香餐饮(深圳)有限公司	L2-9	60 个月	189.91
262	L2	深圳市共达荣商贸有限公司	L2-W1-07	24 个月	21.20

#### a. 收益期内租金的确定

根据评估人员对被评估对象及市场同类物业的调研，截至评估基准日，委估对象已对外出租面积约为 97%，本次对租金预测按已出租部分按合同约定租金进行预测，未出租部分按市场平均租金预测计算。

#### b. 空置率的确定

目前委估房地产计租面积为 93,866.35 平方米，实际已出租面积为 90,738.88 平方米，未出租面积为 3,127.47 平方米，出租率约 97%，空置率约 3%。通过企业历史实际租赁情况及其他同类物业的租赁情况，并结合现在的宏观经济发展情形及深圳市商业物业实际情况。本着谨慎性原则，确定 3%的空置率。

c. 年递增系数的确定

委估对象位于深圳市福田区中心区，商业繁华，评估人员参考委估对象租约期内商铺年租金增长率，同时结合宏观经济发展情况、周边商铺市场租赁情况及同花顺数据库查询，深圳市商铺租金环比增长率为 2.42%-5.34%，基于谨慎考虑，确定年递增系数为 3%。

d. 折现率

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 + 投资带来的优惠率

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由	取值
安全利率	1.50%	价值时点一年期定期存款利率 1.5%	1.50%
投资风险补偿率	4.5~5.5%	目前同类房地产经营稳定，因此投资风险补偿率按 4~5%考虑	5.00%
管理负担补偿率	0.10%	按照评估人员的经验按 0.1%考虑	0.10%
缺乏流动性补偿率	1.00%	按照评估人员的经验按 1.0%考虑	1.00%
易于获得融资的优惠率	-0.50%	按照评估人员的经验按-0.5%考虑	-0.50%
所得税抵扣的优惠率	-0.60%	按照评估人员的经验按-0.6%考虑	-0.60%
报酬率区间		6.0%-7.0%	6.50%

收益价值测算：

评估对象 名称:		皇庭国商购物中心										
收益年限		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	12.28	
收益期		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 -2042年 10月7日	
收入	(年)租金收入合计	424,322,790.09	470,928,004.09	501,279,495.33	544,972,890.41	567,327,354.71	603,038,578.71	634,397,468.39	652,470,902.35	635,284,895.51	654,343,442.37	
	有效租金	410,185,051.54	455,237,456.35	484,577,685.74	526,815,288.64	548,424,938.90	582,946,323.57	613,260,386.54	630,731,643.36	614,118,246.04	632,541,793.42	
	押金利息	0.35%	358,911.92	398,332.77	424,005.48	460,963.38	479,871.82	510,078.03	536,602.84	551,890.19	537,353.47	553,474.07
	小计		410,543,963.46	455,635,789.12	485,001,691.22	527,276,252.02	548,904,810.72	583,456,401.60	613,796,989.37	631,283,533.55	614,655,599.51	633,095,267.49
支出	房地产	12.00%	49,265,275.62	54,676,294.69	58,200,202.95	63,273,150.24	65,868,577.29	70,014,768.19	73,655,638.72	75,754,024.03	73,758,671.94	75,971,432.10
	增值税	5%	19,532,621.50	21,677,974.11	23,075,127.89	25,086,442.32	26,115,473.28	27,759,348.74	29,202,875.55	30,034,840.16	29,243,726.00	30,121,037.78
	城建维护税	7%	1,367,283.51	1,517,458.19	1,615,258.95	1,756,050.96	1,828,083.13	1,943,154.41	2,044,201.29	2,102,438.81	2,047,060.82	2,108,472.64
	教育费附加	5%	976,631.08	1,083,898.71	1,153,756.39	1,254,322.12	1,305,773.66	1,387,967.44	1,460,143.78	1,501,742.01	1,462,186.30	1,506,051.89
	印花税	0.1%	410,185.05	455,237.46	484,577.69	526,815.29	548,424.94	582,946.32	613,260.39	630,731.64	614,118.25	632,541.79
	土地使用税	15	635,225.55	635,225.55	635,225.55	635,225.55	635,225.55	635,225.55	635,225.55	635,225.55	635,225.55	635,225.55
	管理费	4%	16,407,402.06	18,209,498.25	19,383,107.43	21,072,611.55	21,936,997.56	23,317,852.94	24,530,415.46	25,229,265.73	24,564,729.84	25,301,671.74
维修费	1.5											

	0%	8,698,478.34	8,698,478.34	8,698,478.34	8,698,478.34	8,698,478.34	8,698,478.34	8,698,478.34	8,698,478.34	8,698,478.34	8,698,478.34
保险费	0.20%	724,813.47	724,813.47	724,813.47	724,813.47	724,813.47	724,813.47	724,813.47	724,813.47	724,813.47	724,813.47
小计		98,017,916.17	107,678,878.77	113,970,548.66	123,027,909.83	127,661,847.22	135,064,555.41	141,565,052.55	145,311,559.75	141,749,010.51	145,699,725.31
年收益		312,526,047.29	347,956,910.35	371,031,142.55	404,248,342.19	421,242,963.50	448,391,846.19	472,231,936.82	485,971,973.80	472,906,588.99	487,395,542.18
折现率		6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
折现期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	12.28
折现系数		0.97	0.91	0.85	0.80	0.75	0.71	0.66	0.62	0.59	5.63
现值		302,838,729.35	316,592,814.87	316,983,272.19	324,283,327.23	317,292,220.81	317,128,200.91	313,604,946.59	303,032,469.99	276,887,722.43	2,744,447,252.61
评估值		5,533,091,000.00									

综上所述，通过分别采用市场法及收益法对评估对象进行评估，考虑目前房地产市场整体租售比偏低，收益法测算结果无法完整体现该项资产的市场价值，故重庆皇庭珠宝城和深圳皇庭国商广场均采用市场法测算结果作为最终评估结果，是公允且合理的。

重庆皇庭珠宝城本报告期初公允价值为 792,175,300.00 元，2021 年 12 月 31 日公允价值为 711,015,136.20 元，其公允价值变动幅度为-10.25%，根据公司的会计政策及评估结果，2021 年该项投资性房地产期末公允价值调减 81,160,163.80 元。皇庭国商购物广场本报告期初公允价值为 7,647,651,900.00 元，2021 年 12 月 31 日的公允价值为 6,917,810,200.00 元，其变动幅度为-9.54%，根据公司的会计政策及评估结果，2021 年该项投资性房地产期末公允价值调减 729,841,700.00 元。

(2) 根据你公司 2020 年年报，重庆皇庭珠宝城基于 2020 年 12 月 31 日的评估公允价值为 764,999,700.00 万元，评估减值 3.43%。请结合市场环境变化、可比同

类土地与物业估值的具体情况、关键假设与参数变化情况等，对比分析重庆皇庭珠宝城在 2020 年未发生大额减值，却在 2021 年出现大额减值的原因及合理性。

公司回复：

评估人员通过现场调查了解到：委估对象 2020 年、2021 年出租率分别为 86%、38%，2020 年新冠疫情爆发，重庆旅游人数大幅下降，市场以及经营环境遭受到不可抗力的冲击，重庆皇庭珠宝城及周边同类商业物业出现部分退租情况，2021 年新冠疫情仍在国内断断续续的出现，重庆皇庭珠宝城 2021 年出租率仅为 41.86%，大的主力商铺如：盒马超市、优悦健身、大地影院，因经营困难先后撤场退铺；其他拟签约品牌商户则采取缩减扩店及延迟开业的决策，周边商业物业亦呈现持续下降趋势，本次评估采用市场法评估，选取周边同类物业进行对比，导致评估值较 2020 年出现大额减值。

(3) 根据你公司 2022 年 3 月 29 日披露的《关于预挂牌转让深圳融发投资有限公司及重庆皇庭珠宝广场有限公司各不少于 51%股权的进展公告》显示，融发投资 100% 股权的挂牌参考价格为 56.2 亿元，而皇庭国商购物广场作为融发投资的主要资产，其 2021 年 12 月 31 日的公允价值为 69.18 亿元，请你公司结合融发投资挂牌参考价、资产债务结构等，详细说明皇庭国商购物广场评估价值的公允性与合理性。

公司回复：

对于皇庭国商购物广场的公允价值评估，评估人员选取了三宗可比交易案例，并对可比交易案例进行实地查勘、中介走访、电话咨询。

①采用市场法对选取的三宗可比交易案例的交易情况、交易时间、区位因素、实物因素、权益因素等具体条件进行分析、修正，并测算出皇庭国商购物广场的公允价

值为 69.18 亿元。

②采用收益法对皇庭国商购物广场的租金收入进行测算，根据土地剩余使用年限为预测年限，测算出皇庭国商购物广场的公允价值为 55.33 亿元。

通过分别采用市场法及收益法对评估对象进行评估，考虑目前房地产市场整体租售比偏低，收益法测算结果无法完整体现该项资产的市场价值，故采用市场法测算结果作为最终评估结果，即 69.18 亿元。

公司分别于 2022 年 3 月 24 日（详见公告编号 2022-17）和 2022 年 3 月 29 日（详见公告编号 2022-18）发布了《关于深圳融发投资有限公司及重庆皇庭广场有限责任公司相关股权拍卖情况的进展公告》，向市场充分披露了资产挂牌相关情况。第一次拍卖，2022 年 3 月 18 日，联交所对外发布了《深圳融发投资有限公司 100%股权转让意向征集公告》，公告期为 5 个工作日。参考价格为人民币 74.93 亿元。第二次拍卖，2022 年 3 月 25 日，联交所对外发布了《深圳融发投资有限公司 100%股权转让意向征集公告》，公告期为 5 个工作日。参考价格为人民币 56.20 亿元。二次挂牌价的下调，公司参考了《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条：“人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。”之规定，对拍卖参考价格进行了合理下调，符合拍卖常规。

公司根据流拍规则下调挂牌价格，以低于公允评估值的价格争取市场成交机会，是合理行为，不构成对公允评估值的否定。

（4）你公司会计政策显示，若市场调研报告或评估报告表明公司投资性房地产公允价值发生大幅变动（变动幅度超过 5%），经公司董事会批准后，公司财务管理部门根据市场调研报告或评估报告的估价结论进行会计处理；若市场调研报告或评估

报告表明公司投资性房地产公允价值未发生大幅变动，经公司董事会批准后，公司财务管理部门可不进行会计处理。请说明你公司前述会计政策是否与同行业公司存在差异，如是，请进一步说明原因。请明确你公司对“投资性房地产公允价值未发生大幅变动”的具体执行标准，与 2020 年的具体执行情况是否存在不一致的情形。

公司回复：

1、公司前述会计政策与同行业公司不存在差异，公司投资性房地产公允价值计量是按照《公司投资性房地产公允价值计量管理办法（试行）》的有关规定执行。具体对比可参阅金融街、招商积余、阳光城等公司的《投资性房地产公允价值计量管理办法》的相关规定。

2、公司每年度会聘请专业房地产评估机构，对公司投资性房地产每年末公允价值进行估价，并出具评估报告。根据《公司投资性房地产公允价值计量管理办法（试行）》的规定，对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度小于 5%时，公司不进行会计处理，与 2020 年的具体执行情况一致。

**(5) 你公司是否存在通过大幅调整投资性房地产公允价值进行业绩洗澡的情形。**

公司回复：

公司二〇二二年四月二十六日下午召开的第九届董事会二〇二二年第七次会议审议通过《关于投资性房地产公允价值处理的议案》，对 2021 年度末公司投资性房地产公允价值计量情况进行了审议。

公司聘请的专业房地产评估公司于 2021 年末对投资性房地产公允价值进行估价并出具了评估报告。公司本期原有的成都环球时代中心和广州解放北路大北新街招待所 22 号两项投资性房地产的期末与期初公允价值相比，变动幅度小于 5%，对于成都环球时代中心和广州解放北路大北新街招待所 22 号两项房产公司认定其公允价值未



发生大幅变动，不进行会计调账处理，期末投资性房地产仍按期初账目价值确定。皇庭国商购物广场、中泰松园南九巷 804#、重庆公寓和重庆皇庭广场四项投资性房地产的期末与期初公允价值相比，变动幅度大于 5%，对于皇庭国商购物广场等上述四项房产公司认定其公允价值发生大幅变动，进行会计调账处理，期末投资性房地产按其公允价值确定。2021 年末，此类项目本期确认税前投资性房地产公允价值变动损益共计 -823,413,925.40 元。公司不存在通过大幅调整投资性房地产公允价值进行业绩洗澡的情形。

详情可查阅《深圳市皇庭国际企业股份有限公司第九届董事会二〇二二年第七次会议决议公告》（公告编号：2022-29）。

**请年审机构核查并发表明确意见。**

会计师回复：

针对上述事项，会计师执行了如下程序包括但不限于：

- 1、获取评估机构出具的投资性房地产评估报告，并评价第三方评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；
- 2、对评估过程中的建筑物所在的房地产市场价格、房租、未来现金流、折现率、空置率、同地段以及同区域或同类型的周边资产询价等数据进行复核；
- 3、走访周边中介了解市场行情和实地考察观察投资性房地产的出租状态，判断其价值是否与评估底稿中周边参考资产价值相符；
- 4、通过查询相关不动产交易网站（房天下、安居客）复核参照物的交易价格。

根据我们的核查程序，我们认为受国家宏观经济调控、疫情、市场资金面偏紧等因素的影响，商业地产的价格略有下跌符合市场趋势，评估结果与当地整个房价行情趋势是一致的；评估报告所采用的评估方法及评估过程所采用参数修正系数是恰当且

合理的。

9. 你公司于 2022 年 4 月 26 日披露关于签署《和解协议》及《抵债框架协议》的公告称，为了解决与深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）、深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心小贷”与你公司的就同心小贷股权转让导致的欠款问题，皇庭集团、同心基金、同心小贷与公司签署《和解协议》，由皇庭集团代皇庭国际或指定第三方向皇庭地产支付部分购房款用于购买皇庭地产名下位于深圳 CBD 核心位置的岗厦皇庭大厦物业以冲抵和解协议项下债务。具体操作为：市场第三方支付购房款给皇庭地产，其中一部分购房款由皇庭集团代为支付，皇庭集团对第三方购房者形成债权，皇庭集团将把此债权转移给皇庭国际用以抵偿债务，第三方将少付的购房款支付给皇庭国际即可。物业的所有权的转移由市场第三方直接与皇庭地产另行签订《深圳市房地产认购书》、《房地产买卖合同》等协议，物业所有权无需经过皇庭国际中转。

皇庭集团代付的购房款 440,720,000 元与所欠的股权转让款和借款本金 449,944,568 元相互抵销后，余款 9,224,568.44 元由同心小贷、同心基金、皇庭集团于 2022 年 10 月 31 日前连带清偿。你公司拟同意在抵偿借款本金和股权转让款之后不再向法院主张违约金和利息。截至 2021 年 12 月 31 日，同心小贷尚欠公司借款本金 155,946,558.44 元未归还，利息 102,998,771.43 元；同心基金尚欠公司股权转让款 293,998,010.00 元未支付，违约金 84,624,671.27 元。请你公司：

（1）说明上述债务和解的具体执行安排，预计能抵偿全部借款本金和股权转让款所需时间，是否有相关协议安排或时限约束条款，同时，请详细分析并评估和解协议签署后相关款项回收的可能性，并说明判断依据。

公司回复：

公司预计在未来十二个月内可以抵偿全部借款本金和股权转让款。根据《抵债框架协议》第二条，“由皇庭集团于《房地产认购书》签订后一年内向皇庭地产付清。无论皇庭集团是否向皇庭地产支付，均视为皇庭国际或其指定方已足额支付剩余购房款，皇庭地产均不得就该部分购房款向皇庭国际或其指定方进行主张”。

和解协议的签署将大大提高了债权回收的可能性。首先是皇庭集团已经取得了中国华融资产管理股份有限公司深圳分公司对此事的认可，同意拿出皇庭地产的十层物业解决问题；其次是该十层物业近日已经与多家大牌地产中介公司签署了委托代理销售协议；第三是该十层物业计划采用分单位方式销售，78 本产权证对应的面积都不大，大幅降低了成交难度。

**(2) 你公司当期其他应收款-关联方往来款余额为 3.57 亿元，累计计提坏账准备 1.16 亿元，其他应收款-股权转让款账面余额 2.98 亿元，累计计提坏账准备 0.35 亿元。请你公司详细列示应收同心再贷、同心基金股权转让及往来款、应收股利款的具体情况，包括但不限于初始金额、账龄、各年度计算的利息和违约金、各年度计提减值准备的金额。**

公司回复：

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司应收同心基金股权转让款的期末账面价值为 2.94 亿元，累计计提信用减值损失为 0.33 亿元，账龄为 2-3 年。根据与同心基金签署的《股权转让协议》及《股权转让协议之补充协议》（公告变化：2020-23），2020 年应计提违约金 2,345.68 万元，2021 年应计提违约金 6,116.79 万元，合计金额 8,462.47 万元。公司聘请的审计机构认为同心基金股权转让款本金尚未收回，应计提的违约金在实际收回时予以确认。

同心基金股权转让款账面价值及计提信用减值的情况如下表：

单位：万元

项目	账面价值	账龄（年）	累计减值准备
股权转让款金额	60,000.00		
2019年	51,600.00	1年以内	-
2020年	29,399.80	1-2年	2,939.98
2021年	29,399.80	2-3年	3,308.96

本公司应收同心基金股利款的期末账面价值为 0.99 亿元，累计计提信用减值损失 0.50 亿元，账龄为 3-4 年。

同心基金应收股利账面价值及计提信用减值的情况如下表：

单位：万元

项目	账面价值	账龄（年）	累计减值准备
应收股利	9,936.67		
2018年	9,936.67	1年以内	-
2019年	9,936.67	1-2年	993.67
2020年	9,936.67	2-3年	1,490.50
2021年	9,936.67	3-4年	4,968.34

本公司及下属子公司应收同心再贷往来款的期末账面价值为 2.68 亿元，累计计提信用减值损失 0.72 亿元。2020 年本公司借款余额应计提借款利息 1,435.66 万元，2021 年应计提 1,292.13 万元，合计 2,727.79 万元，公司聘请的审计机构认为同心再贷借款本金尚未收回，应计提的借款利息在实际收回时予以确认。

同心再贷其他应收款账面价值及计提信用减值的情况如下表：

单位：万元

项目	借款本金余额	计提利息余额	应收股利余额	合计	累计计提减值准备
2017年	60,000.00			60,000.00	
2018年	44,239.75	2,042.05		46,281.80	
2019年	33,971.75	6,505.50	3,640.00	44,117.25	
2020年	16,621.01	7,639.50	3,640.00	27,900.51	2,790.05
2021年	15,594.66	7,572.09	3,640.00	26,806.75	7,165.51

(3) 你公司年审机构将应收同心再贷、同心基金股权转让及往来款项作为关键审计事项，并在审计报告中称：“截至 2021 年 12 月 31 日，应收同心再贷、同心基金股权转让及往来款 562,065,488.43 元，坏账准备 104,744,744.22 元，其可回收性较低”。请结合问题（2），说明当期计提坏账准备的充分性和合理性；是否将和解协议的签署视为对相关应收款项回收的增信措施，如是，请说明在借款方自身信用条件未发生根本性改变的情况下将和解协议的签署作为增信措施的依据是否符合《企业会计准则》的规定，是否具有合理性。

公司回复：

2021 年根据对公司控股股东皇庭集团财务状况、资金实力进行综合考量，并结合皇庭国际与皇庭集团、皇庭地产签署的《物业购买协议》，对同心基金和同心再贷的应收款项的坏账准备计提分两种情况处理：

1、皇庭国际与皇庭集团、皇庭地产签署了《物业购买协议》，皇庭地产将其持有的皇庭中心大厦 7-9 层、11-15 层、24 及 28 层共计 10 层转让给皇庭国际及其指定方，其部分购房款 44,072.00 万元由皇庭集团代皇庭国际或其指定方向皇庭地产支付，上述购房款支付义务转移至皇庭集团系用于抵消同心基金、同心再贷应偿还皇庭国际之往来款项及股权转让款。

基于此《物业购买协议》，皇庭集团支付剩余购房款 44,072 万元用以抵扣同心再贷、同心基金所欠债务，本公司按照两个折现率测算了货币时间价值造成的损失。

(1) 以截至 2021 年年底的中国股市交易数据测算股票市场预期报酬率  $R_m$  作为折算率的基础，对各期还款金额进行折现。

还款年度	还款金额（万元）	折现率 1	折现系数	折现金额（万元）	损失率	预计可收回比例

2022/5/31	44,072.00	11.02%	0.9574	42,194.53	4.26%	95.74%
2022/6/30	44,072.00		0.9491	41,828.74	5.09%	94.91%
2022/7/31	44,072.00		0.9408	41,462.94	5.92%	94.08%
2022/8/31	44,072.00		0.9327	41,105.95	6.73%	93.27%
2022/9/30	44,072.00		0.9246	40,748.97	7.54%	92.46%
2022/10/31	44,072.00		0.9166	40,396.40	8.34%	91.66%
2022/11/30	44,072.00		0.9086	40,043.82	9.14%	90.86%
2022/12/31	44,072.00		0.9007	39,695.65	9.93%	90.07%

(2) 以皇庭国际截至 2021 年年底现有借款平均借款利率作为折现率的基础，对各期还款金额进行折现。

还款年度	还款金额（万元）	折现率 2	折现系数	折现金额（万元）	损失率	预计可收回比例
2022/5/31	44,072.00	11.14%	0.9569	42,172.50	4.31%	95.69%
2022/6/30	44,072.00		0.9486	41,806.70	5.14%	94.86%
2022/7/31	44,072.00		0.9402	41,436.49	5.98%	94.02%
2022/8/31	44,072.00		0.9320	41,075.10	6.80%	93.20%
2022/9/30	44,072.00		0.9238	40,713.71	7.62%	92.38%
2022/10/31	44,072.00		0.9157	40,356.73	8.43%	91.57%
2022/11/30	44,072.00		0.9077	40,004.15	9.23%	90.77%
2022/12/31	44,072.00		0.8998	39,655.99	10.02%	89.98%

两种方案中预计可收回比例测算结果保持在 90%-95%之间，基于谨慎性原则，并结合会计准则做出估计，公司对同心再贷、同心基金 44,072 万元债务按照 10%计提减值准备。

2、剩余债务（含皇庭集团及其下属公司其他经营性往来款项）按照 50%计提减值准备的测算过程：

皇庭集团以旗下子公司皇庭投资（香港）有限公司为该笔债务提供担保，并以其所有的青青世界项目预计未来现金流量现值来偿还余下债务。

皇庭投资（香港）有限公司享有青青世界项目 36%权益，经测算，截至 2025 年 12 月 31 日，青青世界项目现金流量净值为 90,032.74 万元，其中皇庭投资（香港）有限公司享有 32,411.79 万元。

青青世界归还 32,411.79 万元欠款现值计算过程如下：

A、以截至 2021 年年底的中国股市交易数据测算股票市场预期报酬率  $R_m$  作为折算率的基础，对各期还款金额进行折现。

还款年度	还款金额（万元）	折现率 1	折现系数	折现金额（万元）
2025/12/31	32,411.79	11.02%	0.6583	21,336.68

B、以皇庭国际截至 2021 年年底现有借款平均借款利率作为折现率的基础，对各期还款金额进行折现。

还款年度	还款金额（万元）	折现率 2	折现系数	折现金额（万元）
2025/12/31	32,411.79	11.14%	0.6554	21,242.69

通过折现率测算两种方案中预计可收回比例测算结果为 46%，公司考虑到关皇庭集团及其下属公司自身财务状况、资金实力，基于谨慎性原则，并结合会计准则做出估计，对同心基金、同心再贷的应收款项按照 50%计提减值准备。截至 2021 年 12 月 31 日，同心基金应收款项余额 26,806.75 万元，同心再贷应收款项 29,399.80 万元，应计提信用减值损失-坏账准备 10,474.47 万元，2020 年已计提信用减值损失-坏账准备 5,730.03 万元，2021 年计提信用减值损失-坏账准备 4,744.44 万元。

(4) 你公司在《和解协议》中约定不再主张违约金和利息合计 1.88 亿元。请说明上述和解安排是否存在利益输送、是否损害上市公司的利益。

公司回复：

鉴于同心基金和同心小贷的财务状况和经营状况较差，担保人又债务诉讼缠身。

签署和解协议有两个有利之处：

1、有利于实现债权的确定性。和解协议的意义在于公司通过放弃违约金和利息的方式换得担保人从体系外协调抵债资源，大大加强了债权回收的确定性和可操作性。

2、有利于实现债权的及时性。常规法院诉讼经过一审二审，时间跨度大，也耗时耗力。而和解路径可迅速拿到生效法律文书，日后进入执行也非常便捷。

综上，公司在《和解协议》中不存在利益输送，也不存在损害上市公司利益的情形。

请年审机构对上述问题（2）（3）进行核查并发表明确意见，对于问题（3），请年审机构详细说明在关键审计事项中认定应收款项“可回收性较低”的情况下，仍然认为公司当期坏账准备计提合理的判断依据，并请说明针对该事项所执行的具体审计程序以及获取的审计证据。

会计师回复：

一、针对上述问题（2）（3），会计师执行了如下程序包括但不限于：

1、检查了同心基金及同心再贷的股权转让合同和借款合同，并核对银行流水记录，确定其交易的真实性；

2、通过查询公司公告，并与相关合同、银行流水进行核对，进一步核实同心基金及同心再贷交易及还款、延期情况；

3、对同心基金及同心再贷的交易内容及余额进行函证，进一步确认交易的真实性和准确性。

4、查阅公司坏账准备计提政策，了解其他应收款逾期情况，通过企查查等网站查询主要客户信用情况，复核信用减值损失计提。



5、获取同心再贷、同心基金及皇庭集团的担保合同、还款方案及计划、承诺函，并获取皇庭集团财务状况说明、评估担保方皇庭集团的还款能力、还款方案的可执行性等；

6、通过检查《物业购买协议》、《和解协议》及新增的担保合同，测算预计未来现金流量折算现值以判断企业对同心再贷、同心基金 44,072 万元按照 10%计提减值准备、对剩余债务按照 50%计提减值准备的会计处理的合理性。

经核查，我们认为，基于同心再贷及同心基金还款事项一再逾期，项目组判断其可回收率较低是较为合理的，但本期皇庭国际就上述还款事项新增了 10 层楼抵债、香港皇庭投资的担保的增信措施，故项目组认为公司当期坏账准备计提比例是有相应数据支撑的，其计提比例是合理的。

综上所述，我们认为，基于项目组对公司 2021 年度财务报表所执行的审计程序，未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处，相关会计处理符合会计准则的规定。

10. 你公司子公司深圳融发投资有限公司主要业务为商业运营，当期实现营业收入 3.23 亿元，营业利润为-10.52 亿元，当期净利润为-7.82 亿元。请你公司详细说明在商业运营服务毛利率高达 89.23%的情况下，当期子公司却大幅亏损的原因及合理性，公司营业成本、费用的确认和计量是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

融发名下的投资性房地产“皇庭国商购物广场”采用公允价值计量模式进行后续计量，经专业评估机构评估，该投资性房地产公允价值 2021 年减值 7.30 亿元；

融发于 2016 年与中信信托有限责任公司签署《信托贷款合同》，该笔贷款于 2021 年 3 月 30 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，2021 年 4 月 9 日，因借款合同纠纷，中信信托有限责任公司对融发投资及相关方提起了诉讼，截至 2021 年 12 月 31 日，借款诉讼案件还处在审理中，公司通过咨询律师事务所等专业机构，并根据法发〔2017〕22 号第二条第 2 款对金融借款合同纠纷中的违约金标准上限的规定，2021 年对该笔贷款计提了利息及违约金共 5.70 亿元，计入财务费用。

剔除上述投资性房地产减值 7.30 亿及逾期贷款利息 5.70 亿影响，融发 2021 年实际经营未亏损，营业利润为 2.48 亿元，公司各项营业成本、费用的确认和计量符合企业会计准则的相关规定。

会计师回复：

针对上述事项，会计师执行了如下程序包括但不限于：

（1）了解公司营业成本、费用确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其得到执行，并测试相关内部控制运行有效；

（2）获取公司重要采购明细，检查了主要供应商的采购合同，了解主要合同条款或条件，评价公司的营业成本、费用确认政策的恰当性；

（3）对全年重要供应商本期的采购额和应付账款余额执行了函证程序，评价相关营业成本真实性和准确性；

（4）对相关营业成本、费用进行细节测试及截止测试，评价营业成本及费用确认的真实性和准确性。

经核查，我们认为，基于项目组对公司 2021 年度财务报表所执行的审计程序，未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处，相关会计处理符合

会计准则的规定。

11. 你公司《2021年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》显示，你公司当期应收其他关联人及其附属企业北京众合天诚企业管理有限公司其他应收款 3200 万元。请你公司说明前述其他应收款涉及事项的内容、交易对方、发生时间、账龄、各年度相关会计处理、计提减值准备的充分性及合理性、履行了何种审批程序和信息披露义务、是否存在非经营性资金占用或对外提供财务资助的情形。

公司回复：

我司第八届董事会二〇一七年第十次临时会议审议通过了收购瑞泽国际融资租赁有限公司（以下简称“瑞泽租赁”）部分股权的事项，我司向北京金锐翔铖投资有限公司（以下简称“金锐翔铖”）收购其持有的瑞泽租赁 70%股权，交易总对价为人民币 30,060.43 万元，其中股权转让款为人民币 18,860.43 万元，同时承接金锐翔铖与金锐翔铖股东北京东管头投资管理公司对瑞泽租赁的 11,200 万元债务。

我司收购瑞泽租赁的 70%股权后，又将我司持有的瑞泽租赁 20%股权转让给由瑞泽租赁创始人、管理层组建的北京众合天诚企业管理有限公司（以下简称“众合天诚”）。众合天诚与我司同比例承接瑞泽租赁 11,200 万元债务，众合天诚承担其中 3,200 万元的债务。

瑞泽租赁对众合天诚的债权，体现为其他应收款，金额 3,200 万，并于每年末按照会计准则的要求，根据公司会计政策，计提信用减值损失，不存在非经营性资金占用和对外提供财务资助的情形。

2018 年至 2020 年末，累计提取坏账准备 960 万元。信用减值损失计提明细详见下表：

单位：万元

年份	账面余额	账龄（月）	计提比例	累计减值准备	账面净值
----	------	-------	------	--------	------

2017年	3200	5	5%	160	3040
2018年	3200	17	10%	320	2880
2019年	3200	29	15%	480	2720
2020年	3200	41	30%	960	2240
2021年	0	0	0	-960	0

2021年10月，经瑞泽租赁董事会研究决定，向主管工商登记机关提交减资申请，申请减少注册资本4,022.80万美元，瑞泽租赁原注册资本为8,000万美元，减资后的注册资本为3,977.20万美元。各方股东同意，众合天诚减资款494.56万美元折合人民币3,200万直接用于归还对瑞泽租赁欠款，而无需向众合天诚支付减资款，因此瑞泽租赁于2021年11月23日完成了工商变更登记，并于同日进行了账务处理。账务处理包括减少实收资本、减少其他应收款，以及冲回以前年度计提的减值准备。截至2021年12月31日，本公司下属子公司瑞泽租赁应收北京众合天诚企业管理有限公司其他应收款为0。

12. 你公司披露《关于皇庭商务服务2021年度业绩承诺完成情况 & 实施业绩补偿的公告》称，皇庭商务服务2021年业绩未达到业绩承诺的要求，皇庭集团及其子公司应当以现金方式补偿公司745.47万元。请你公司详细说明你公司为确保交易对方履行业绩承诺补偿义务所采取的具体保障措施。

公司回复：

公司于5月5日（即年度报告披露后的10日内）向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递送了《关于支付现金补偿的通知》，强调双方所签署的相关约定和现金补偿数，并告知对方如未履行付款义务的，公司将采取诉讼措施。

13. 你公司当期新增一年以内预付款项 20,286,772.75 元，占预付款项期末余额合计数的 98.32%。请你公司说明该预付款项交易对手方的名称、交易背景、期后结算情况等，与你公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人是否存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系，并说明在你公司资金紧张的情况下仍发生大额预付款项的原因及合理性，相关事项是否导致你公司资金实际被关联方非经营性资金占用。请年审机构进行核查并发表明确意见。

公司回复：

公司一年以内预付账款主要是预付德兴市意发功率半导体有限公司（以下简称“意发功率”）增资款 2000 万元。

交易背景：为推动公司战略转型，探索新业务，公司下属全资子公司深圳市皇庭基金管理有限公司与意发产投基金的部分合伙人德兴产融基金管理有限公司、杨仲夏签署《德兴意发半导体产业投资基金（有限合伙）份额转让协议》及《关于德兴市意发功率半导体有限公司之增资合同书》，公司以人民币 5000 万元对意发功率进行增资，投资完成后，公司占意发功率 13.3774% 股权。截至 2021 年 12 月 31 日，公司支付意发功率增资款 2000 万元，截至 2022 年 4 月 30 日，公司已支付意发功率全部增资款 5000 万元，意发功率正在办理股权变更登记。

会计师回复：

针对上述事项，会计师执行了如下程序包括但不限于：

1、了解投资前后皇庭国际、德兴意发的业务情况，以判断该项投资的背景、投资标的资产业务与上市公司业务的协同性、本次交易的必要性；

2、检查投资过程中增资协议，并核对相关付款的进程及银行流水与账务处理情况是否相符；

3、查询皇庭国际关于收购德兴意发的相关公告，并与所获取的相关资料进行比对；

4、对德兴意发的 2000 万元预付增资款进行了函证程序。

经核查，我们认为，基于项目组对公司 2021 年度财务报表所执行的审计程序，未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处，相关会计处理符合会计准则的规定。

14. 你公司当期递延所得税资产为 232,603,065.49 元，较去年 54,071,348.41 元大幅增长。请你公司详细说明当期递延所得税资产大幅增长的原因及合理性，并结合未来实现利润的时间和程度、可抵扣亏损的到期日、预提费用的产生原因、预计负债计提事由等，说明确认递延所得税资产的依据是否充分、是否符合《企业会计准则》的相关规定。请你公司年审机构核查并发表专业意见。

公司回复：

公司递延所得税资产大幅增长的主要原因是：

一、融发投资本期计提递延所得税资产共计 7,825.54 万元，2021 年度融发投资因逾期偿还金融机构借款，公司根据法发（2017）22 号第二条第 2 款对金融借款合同纠纷中的违约金标准上限的规定计提的借款利息金额较高，融发投资本期亏损金额较大。目前公司正积极推进融发投资所持有的投资性房地产-国商购物中心（即皇庭广场）出售事宜，其出售所得可覆盖融发投资的逾期借款本金及利息，公司判断其未来可弥补亏损可在以后年度进行弥补，故本期全额确认递延所得税。

二、根据嘉瑞国际资产评估有限公司出具的嘉瑞评报字（2022）第 0063 号、嘉瑞评报字（2022）第 0064 号评估报告，公司所持有的同心再贷、同心基金的其他权益工具投资公允价值较去年年末评估值变动共计-34,619.55 万元，本期可抵扣暂时性

差异为 47,408.71 万元，确认递延所得税负债-11,852.18 万元，公司将其重分类至递延所得税资产。

会计师回复：

针对上述事项，会计师执行了如下程序包括但不限于：

1、获取公司各审计主体本期应纳税所得额、企业所得税汇算清缴报告或纳税申报表，确认可抵扣亏损金额的准确性；

2、复核公司各审计主体坏账准备、其他权益工具、预提费用和预计负债等计提情况并确认其可抵扣暂时性差异；

3、与公司管理层沟通各单位未来盈利情况，获取亏损未来可弥补金额预测资料并复核其合理性；

经核查，我们认为，基于项目组对公司 2021 年度财务报表所执行的审计程序，未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处，相关会计处理符合会计准则的规定。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董 事 会

2022 年 5 月 23 日