

深圳市皇庭国际企业股份有限公司 关于确认投资性房地产公允价值变动的公告

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。

根据《企业会计准则》及深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”）《投资性房地产公允价值计量管理办法（试行）》的相关规定：公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司商业物业经营管理部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值；公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司商业物业经营管理部门或聘请房地产专业中介机构进行市场调研评估，并出具市场调研报告或评估报告，以市场调研报告或评估报告的估价结论确定其公允价值。

2022年度，公司聘请嘉瑞国际资产评估有限公司对投资性房地产进行评估并出具评估报告，详情如下：

一、投资性房地产总体情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司投资性房地产账面价值 773,649.82 万元，项目具体地理位置详见下表：

项目	地理位置	建筑面积
深圳市罗湖区松园南九巷 6 栋 804	深圳市罗湖区松园南九巷	86.70
广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼	广州市解放北路大北新街 22 号 5 楼	104.48
皇庭国商购物广场	福田区中心区	80,608.64
重庆公寓	重庆市九龙坡区彩云大道 10 号	9,048.93
重庆皇庭珠宝城	九龙坡区彩云大道 10 号	78,003.25
成都皇庭国际中心	成都高新区吉瑞三路 99 号	52,970.48

二、投资性房地产公允价值变动具体情况

单位：元

项目	2022年12月31日 入账公允价值	2022年12月31日 评估公允价值	2021年12月31日 入账公允价值	2021年12月31日 评估公允价值	公允价值变动 幅度(%)	本期计入公允价值 变动损益
深圳市罗湖区松园南九巷6栋804	4,083,570.00	4,083,570.00	4,456,380.00	4,456,380.00	-8.37	-372,810.00
广州市解放北路大北新街22号5楼	4,565,776.00	4,565,776.00	4,273,232.00	4,471,744.00	6.85	292,544.00
皇庭国商购物广场	6,229,926,400.00	6,229,926,400.00	6,917,810,200.00	6,917,810,200.00	-9.94	-687,883,800.00
重庆公寓	93,710,900.00	93,710,900.00	103,793,318.40	103,793,318.40	-9.71	-10,082,418.40
重庆皇庭珠宝城	656,956,355.40	656,956,355.40	711,015,136.20	711,015,136.20	-7.60	-54,058,780.80
成都皇庭国际中心	747,255,200.00	747,255,200.00	788,919,684.17	764,051,790.37	-5.28	-41,664,484.17
合计	7,736,498,201.40	7,736,498,201.40	8,530,267,950.77	8,505,598,568.97		-793,769,749.37

三、对公司财务状况及经营成果的影响

根据公司《投资性房地产公允价值计量管理办法（试行）》的相关规定，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，变化幅度大于5%时，表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动，需进行会计调账处理，期末投资性房地产按其公允价值确定。上述六项投资性房地产期末公允价值变动幅度大于5%，公司认定其公允价值发生大幅变动，2022年末，公司此类项目本期确认税前投资性房地产公允价值变动损失共计79,376.97万元，相应减少公司2022年度合并报表归属于母公司股东的净利润79,376.97万元，相应减少公司合并报表归属于母所有者权益79,376.97万元。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董 事 会

2023年4月29日