

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关注函的回复公告

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。

特别提示：

截至 2021 年底公司贷款余额为 45.28 亿元，其中因到期或涉诉等原因未偿还债务余额为 34.28 亿元（主要是中信信托 27.5 亿元贷款），公司主要融资均由房产等抵押物担保，房产均在一二线城市中心区，资产较优质，且抵押率较低，抵押物经营现金流稳定。公司在积极与其他金融机构沟通承接相关贷款及推动出售部分资产等措施解决融资到期及涉诉事宜。请投资者关注相关进展和风险。

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 2 月 7 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的关注函》（公司部关注函（2022）第 111 号，以下简称“关注函”）。现对关注函的回复公告如下：

问题 1. 结合你公司持有的投资性房地产所处区域及销售情况，说明你公司投资性房地产本期公允价值变动的具体测算过程，本报告期相比以前年度发生重大变动的主要原因、合规性和合理性。

公司回复：

公司 2021 年度业绩预告中投资性房地产公允价值变动主要为公司下属深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）持有的投资性房地产-皇庭国商购物广场（即“深圳皇庭广场”）及重庆皇庭珠宝广场有限公司（简称“重庆皇庭”）持有的投资性房地产-重庆皇庭珠宝广场（即“重庆皇庭广场”）。由于该两项物业均为大型商业零售物业，近期该区域内暂无类似物业实际成交案例，本次在估算中参考附近类似物业的挂牌交易价格，具体估算情况如下：

一、深圳融发投资有限公司持有的投资性房地产-皇庭国商购物广场测算过程

通过调查同类物业的挂牌交易情况，按选择的三个可比案例交易情况、交易时间、区位因素、个别因素、权益因素等具体条件进行分析对比，选取案例如下：

估价对象和比较案例	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比较因素内容				
物业名称	皇庭国商购物广场	侨福大厦	卓越时代广场	航苑大厦
所在位置	福田区中心区	福田区新闻路	福田中心区市民中心东侧	福田区振兴路与中航路交汇处
物业类型	商铺	商铺	商铺	商铺
交易价格（元/平方米）	待估	129032	123800	139032
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31

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：

估价对象和比较案例	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三					
比较因素内容									
物业名称	皇庭国商购物广场	侨福大厦	卓越时代广场	航苑大厦					
所在位置	福田区中心区	福田区新闻路	福田中心区市民中心东侧	福田区振兴路与中航路交汇处					
物业类型	商铺	商铺	商铺	商铺					
交易价格（元/平方米）	待估	129032	123800	139032					
交易情况	正常	正常	正常	正常					
交易时间	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31					
区位因素	繁华程度	地处福田区中心区，非常繁华	地处福田区景田南，较繁华	地处福田区中心区，较繁华繁华	地处福田区华强北，较繁华				
	周边地铁情况	距1号线会展中心站100米内	距1号线香蜜湖站600米内	距1号线购物公园站240米内	距2号线华强北站300米内				
	距机场距离	距离	宝安国际	距离	宝安国际	距离	宝安国际	距离	宝安国际
		机场	约32公里	机场	约30公里	机场	约31公里	机场	约33公里
	距火车站距离	距离	福田 高铁站	距离	福田 高铁站	距离	福田 高铁站	距离	福田 高铁站
		距离	1公里	距离	2公里	距离	1公里	距离	4公里
	道路通达度	四周道路发达	四周道路发达	四周道路发达	四周道路发达				
	公共设施完备度	公共设施配备齐全	公共设施配备齐全	公共设施配备齐全	公共设施配备齐全				
	基础设施完善度	基础设施配备齐全	基础设施配备齐全	基础设施配备齐全	基础设施配备齐全				
	环境质量	无污染	无污染	无污染	无污染				

个别因素	建筑结构	框架		框架		框架		框架	
	建筑形式	裙楼商业体		裙楼商业体		裙楼商业体		裙楼商业体	
	临街情况	临街		临街		临街		临街	
	可利用空间	内部可利用空间较好		内部可利用空间较好		内部可利用空间较好		内部可利用空间较好	
	内部装修	精装		精装		精装		精装	
	所在楼层	一楼		一楼		一楼		一楼	
	剩余使用年限	21	年	18	年	28	年	25	年
权益因素	权属清晰、完全产权		权属清晰、完全产权		权属清晰、完全产权		权属清晰、完全产权		

根据上表所述情况进行系数修正，以估值对象各因素条件为基础，将比较可案例相应条件与估值对象相比较，确定相应的指数，各系数具体修正比例说明如下：

①交易情况修正：估值对象为正常交易，与三宗比较可案例的交易情况相同，故对三宗比较可案例无需进行修正。

②交易日期修正：根据估值对象与三宗比较可案例的交易日期，以被估值房地产的日期指数为 100，根据比较可案例的实际情况进行修正。本次选取三宗可案例交易时间与被估值对象基准日较近，近期市场价格波动不大，故不需要对其进行修正。

③区域因素修正：综合比较估值对象与可案例各自的繁华程度、周边地铁情况、距机场距离、距火车站距离、道路通达度、公共设施完备度、基础设施完善度、环境质量等因素确定各比较可案例的修正系数。各因素分为差，较差，一般，较好，好五个等级。每相差一个等级，给予适当修正。

④个别因素修正：综合比较估值对象与可案例各自的建筑结构、建筑形式、临街情况、可利用空间、内部装修、所在楼层、剩余使用年限等情况，确定各比较可案例的修正系数。各因素分为差，较差，一般，较好，好五个等级。每相差一个等级，给予适当修正。

⑤权益因素修正：综合比较估值对象与可案例各自权利情况。因素分为差，较差，一般，较好，好五个等级。每相差一个等级，给予适当修正。

根据对估值对象和比较案例情况的分析，把各比较案例的自身状况按照参比状况分别与估值对象的相应状况进行比较，确定各因素修正系数表，具体情况见下表：

比较因素修正系数表

估价对象和比较案例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比较因素内容			

交易价格（元/平方米）		129032			123800			139032		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易时间		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位因素	繁华程度	100	/	98	100	/	100	100	/	98
	周边地铁情况	100		100	100		100	100		100
	距机场距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	距火车站距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	道路通达度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完备度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	环境质量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑形式	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	可利用空间	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	内部装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
剩余使用年限	100	/	92.95	100	/	113.56	100	/	108.67	
权益因素		100	/	100.00	100	/	100	100	/	100
综合修正系数		1.0543			0.8806			0.9018		
比准价格（元/平方米）		136000			109000			125400		
估价对象单价（元/平方米）		123500								

⑥不同楼层价格修正

该价格为一楼均价，由于皇庭国商购物广场为零售业物业，其楼层因素对其物业价值的影响较大，皇庭国商购物广场共4层，因此根据对估值对象的不同楼层进行价格差异修正，估算总值相较账面值减值约48,000.00万元，减值率约6%。

二、重庆皇庭珠宝广场有限公司持有的投资性房地产-重庆皇庭珠宝广场测算过程

通过调查同类物业的挂牌交易情况，按选择的三个可比案例交易情况、交易时间、区位因素、个别因素、权益因素等具体条件进行分析对比，选取案例如下：

估价对象和比较案例	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比较因素内容				
物业名称	重庆皇庭珠宝城	盘龙中央广场	鲁能九龙花园东郡	奥园大厦
所在位置	九龙坡区彩云大道10号	云龙大道6号	火炬大道9号	盘金路1.2号

物业类型	商铺	商铺	商铺	商铺
交易价格（元/平方米）	待估	17200	19800	24200
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31	2021/12/31

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：

估价对象和比较案例	估价对象				比较案例一				比较案例二				比较案例三				
比较因素内容																	
物业名称	重庆皇庭珠宝城				盘龙中央广场				鲁能九龙花园东郡				奥园大厦				
所在位置	九龙坡区彩云大道 10 号				云龙大道 6 号				火炬大道 9 号				盘金路 1.2 号				
物业类型	商铺				商铺				商铺				商铺				
交易价格（元/平方米）	待估				17200				19800				24200				
交易情况	正常				正常				正常				正常				
交易时间	2021/12/31				2021/12/31				2021/12/31				2021/12/31				
区位因素	繁华程度	较繁华				较繁华				较繁华				较繁华			
	周边地铁情况	距离大堰村地铁 1300 米				距离大堰村地铁 700 米				距离大堰村地铁 1000 米				距离大堰村地铁 800 米			
	距机场距离	距离	江北国际			距离	江北国际			距离	江北国际			距离	江北国际		
		机场	约	37	公里	机场	约	37	公里	机场	约	37	公里	机场	约	37	公里
	距火车站距离	距离	重庆北	高铁站		距离	重庆北	高铁站		距离	重庆北	高铁站		距离	重庆北	高铁站	
		距离	20		公里	距离	20		公里	距离	20		公里	距离	20		公里
	道路通达度	四周道路发达				四周道路发达				四周道路发达				四周道路发达			
	公共设施完备度	周边公共设施配备较全				周边公共设施配备较全				周边公共设施配备较全				周边公共设施配备较全			
	基础设施完善度	基础设施配备较全				基础设施配备较全				基础设施配备较全				基础设施配备较全			
	环境质量	轻微污染				轻微污染				轻微污染				无污染			
个别因素	建筑结构	框架				框架				框架				框架			
	建筑形式	裙楼商业体				单体商业体				裙楼商业体				裙楼商业体			
	临街情况	临街				临街				临街				临街			
	可利用空间	内部可利用空间较好				内部可利用空间较好				内部可利用空间较好				内部可利用空间好			
	内部装修	简装				毛坯				简装				精装			
	所在楼层	一楼				一楼				一楼				一楼			
剩余使用年	32	年			33	年			33	年			33	年			

	限								
权益因素	权属清晰、完全产权	权属清晰、完全产权	权属清晰、完全产权	权属清晰、完全产权	权属清晰、完全产权	权属清晰、完全产权	权属清晰、完全产权	权属清晰、完全产权	权属清晰、完全产权

根据上表所述情况进行系数修正，以估值对象各因素条件为基础，将比较可案例相应条件与估值对象相比较，确定相应的指数，各系数具体修正比例说明如下：

①交易情况修正：估值对象为正常交易，与三宗比较可案例的交易情况相同，故对三宗比较可案例无需进行修正。

②交易日期修正：根据估值对象与三宗比较可案例的交易日期，以被估值房地产的日期指数为 100，根据比较可案例的实际情况进行修正。本次选取三宗可案例交易时间与被估值对象基准日较近，近期市场价格波动不大，故不需要对其进行修正。

③区域因素修正：综合比较估值对象与可案例各自的繁华程度、周边地铁情况、距机场距离、距火车站距离、道路通达度、公共设施完备度、基础设施完善度、环境质量等因素确定各比较可案例的修正系数。各因素分为差，较差，一般，较好，好五个等级。每相差一个等级，给予适当修正。

④个别因素修正：综合比较估值对象与可案例各自的建筑结构、建筑形式、临街情况、可利用空间、内部装修、所在楼层、剩余使用年限等情况，确定各比较可案例的修正系数。各因素分为差，较差，一般，较好，好五个等级。每相差一个等级，给予适当修正。

⑤权益因素：综合比较估值对象与可案例各自权利情况。因素分为差，较差，一般，较好，好五个等级。每相差一个等级，给予适当修正。

根据对估值对象和比较案例情况的分析，把各比较案例的自身状况按照参比状况分别与估值对象的相应状况进行比较，确定各因素修正系数表，具体情况见下表：

比较因素修正系数表

估价对象和比较案例比较因素内容		比较案例一			比较案例二			比较案例三		
交易价格（元/平方米）		17200			19800			24200		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易时间		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位因素	繁华程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	周边地铁情况	100		101	100		100	100		100
	距机场距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100

	距火车站距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	道路通达度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完备度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境质量	100	/	100	100	/	100	100	/	102
个别因素	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑形式	100	/	98	100	/	100	100	/	100
	临街情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	可利用空间	100	/	100	100	/	100	100	/	101
	内部装修	100	/	98	100	/	100	100	/	104
	所在楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余使用年限	100	/	101	100	/	101	100	/	101
权益因素		100	/	100	100	/	100	100	/	100
综合修正系数		1.0180			0.9875			0.9216		
比准价格（元/平方米）		17500			19600			22300		
估价对象单价（元/平方米）		19800								

⑥不同楼层价格修正

该价格为一楼均价，由于重庆皇庭珠宝广场为零售业物业，其楼层因素对其物业价值的影响较大，重庆珠宝皇庭广场共计6层，零售业物业为地下一层至地上四层，地下停车场为地下二层，根据对估值对象的不同楼层进行价格差异修正，估算总值相较账面值减值约5,000万元，减值率约6%。

问题 2. 结合你公司经营情况、资金状况等，说明你公司截至目前的有息债务余额，短期内到期及逾期债务情况，分析你公司短期及长期偿债能力，并说明你公司是否存在流动性风险，持续经营能力是否存在重大不确定性。

公司回复：

一、流动性风险分析

截至2021年12月31日，公司货币资金期末余额10,374.82万元。公司一年内到期的有息负债总额为40.64亿元，占公司借款余额的89.75%，但是借款中以房产、存单等实物资产抵押、质押贷款为38.63亿元，信用贷款为2.01亿元。

公司一年内到期的有息负债中的38.63亿元均有房产等实物资产抵押和股权质押，房产均在一二线城市中心区，资产较优质，且抵押率较低。经与银行沟通，截至目前中信银行、浦发银行、九江银行和厦门国际银行均签订了展期协议。

公司因到期或涉诉等原因尚未偿还债务的余额为 34.28 亿元，主要是中信信托 27.5 亿元贷款。公司已在采取多种措施解决融资到期及涉诉事宜。

公司一方面在积极与其他金融机构沟通承接相关事宜。另外，公司已在推动出售部分资产，公司已于 2022 年 1 月 26 日召开的第九届董事会二〇二二年第二次临时会议审议通过了《关于拟转让成都市皇庭商业管理有限公司 100%股权暨签署〈股权转让协议书〉的议案》；同日，公司全资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”）及成都皇庭商业与华银（深圳）金融控股有限公司（以下简称“华银公司”）签署了《股权转让协议书》；并于 2022 年 1 月 27 日披露了该次董事会决议及《关于拟转让成都市皇庭商业管理有限公司 100%股权暨签署〈股权转让协议书〉的公告》（公告编号：2022-06）。公司于 2022 年 2 月 7 日召开了第九届董事会二〇二二年第三次临时会议，审议通过了《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%股权的议案》，并于 2022 年 2 月 8 日披露了该次董事会决议及《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%股权的提示性公告》（公告编号：2022-09）。目前上述出资资产工作仍在继续推进中。

总体分析，公司主要融资均由房产等抵押物担保，抵押物经营现金流稳定，随着前述融资置换事项取得积极进展，以及公司资产出售工作的推进，公司债务及诉讼事项将陆续得到顺利解决，公司融资及债务总体安全稳定，目前不存在流动性风险。

二、持续经营能力分析

1、公司目前经营正常，随着疫情逐步得到控制，公司商业不动产出租率提升，营业收入有所增长，经营性现金流量为正，资金运转正常。

2、除中信信托贷款本金 27.5 亿元受相关政策影响暂无法续期，公司正与国内外各家金融机构协调贷款承接置换工作，且承接置换工作正在有序推进中，其置换不会影响皇庭国际的持续经营。

3、公司也在积极探索业务转型，公司于 2021 年 10 月 26 日召开了第九届董事会二〇二一年第十二次临时会议，审议通过《关于对意发功率增资并签署〈增资合同书〉的议案》，并于 2021 年 10 月 28 日披露了该次董事会决议及《关于投资德兴市意发功率半导体有限公司的进展公告》（公告编号：2021-45）等

相关公告，对公司投资收购德兴市意发功率半导体有限公司的有关事项进行了披露和说明。截至目前公司已按照德兴意发功率的业务发展需要向其支付了2500万元投资款。

4、另外，公司在推动上述资产的出售工作，如相关资产出售能够逐步顺利完成，可以陆续解决公司上述到期债务及诉讼，将极大优化公司资产和债务结构，也可以为公司探索发展新业务提供资金支持，促使公司更稳健的发展。资产出售陆续完成后，公司将继续做好不动产运营管理中轻资产模式的物业管理服务，并以资产出售获取的自有资金更好的探索发展新业务。

5、公司不断加强资金管控，对到期债务偿债资金提前筹划，公司一年内到期的有息负债中的38.63亿元均有房产等实物资产做抵押、质押，房产均在一二线城市中心区，资产较优质，且抵押率较低，公司也积极与各银行沟通，避免债务违约风险；同时公司也提高现金计划管理能力，科学匹配现金流入与支出的金额、期限，保持合理的现金储备，以满足公司日常支出及偿债需要。

综上所述，公司持续经营不存在重大不确定性。

问题 3. 说明减值准备计提所涉及应收款项的交易对方、交易背景、形成原因，本年度坏账准备计提的依据及合理性，2020年及以前年度是否存在坏账准备计提不充分、不合理的情形；上述减值准备计提所涉及的应收款项是否构成控股股东、实际控制人对你公司非经营性资金占用情形。

公司回复：

1、截至2021年12月31日，公司应收关联方款项总金额约9亿元，主要是应收参股公司同心基金的股权转让款2.94亿元、应收股利0.99亿元，应收同心再贷的借款本金及利息2.68亿元；其余为应收控股股东及皇庭集团相关方的日常经营性相关的款项，主要是应收招商租赁服务费、委托经营服务费、物业管理费及应收飞机租赁款等，经营性债权金额为2.4亿元。

公司正积极催缴相关款项，公司应付的办公室租金优先抵偿上述应收款项。截至2021年12月31日，公司已收到同心再贷归还公司欠款本金1,026.36万元和利息105万元。根据同心基金和同心再贷签署的《股权转让协议》之补充协议二，同心基金和同心再贷未在规定期限支付合同约定的款项，则由皇庭集团承担连带支付责任。

2、经向皇庭集团沟通核实：截至2021年9月30日，皇庭集团总资产390

亿元、有息负债 163.8 亿元，资产负债率 63%。

皇庭集团下属子公司皇庭房地产正在出售包括皇庭中心等在内的部分优质房产，此类商品房出售款项优先偿付所出售物业对应的存量贷款后，再将剩余资金用于皇庭集团代偿同心基金和同心再贷款对公司的上述欠款，剩余资金不能完全偿付的，皇庭集团拟通过债务重组的方式将皇庭中心部分物业抵偿给公司。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司已多次向皇庭集团、同心基金和同心再贷催款，督促其支付相关款项；皇庭集团表示，上述相关房产的出售谈判和交易需要时间，其仍在积极推动皇庭中心等相关房产的出售工作，仍在积极洽谈出售中。

为了保障公司债权利益，2021 年 12 月 7 日皇庭国际起诉借款人同心再贷，保证人同心基金、皇庭集团民间借贷纠纷案件在福田法院正式立案，案号(2021)粤 0304 民初 61130 号，并申请了财产保全，申请冻结皇庭集团下属四个子公司的股权。

鉴于皇庭集团的财务状况、资金实力以及债务履行情况，公司对同心基金和同心再贷的欠款以及其他关联方的应收款项的可收回性重新进行了分析和评估，预计同心基金和同心再贷的欠款及其他关联方款项的可收回比例在 50%-70%，因此公司对预期信用损失计提了坏账准备，预计本期新增计提 1.4 亿元-3.3 亿元，最终预期信用损失的计提金额以 2021 年年度报告为准。

2020 年及以前年度，皇庭集团及其下属子公司财务状况良好，自持和储备的项目主要分布在深圳地区，资产优质，收益较高。同时在不断加快深圳福田、东莞、钦州项目等存量房产去化速度，加快资金回笼。公司综合皇庭集团的整体情况，对皇庭集团及其下属子公司的应收款项的可收回性进行了测算，并基于谨慎性原则，根据预期信用损失率计提了相应的坏账准备，计提的金额是充分且合理的。

3、经向皇庭集团、实际控制人核实：同心基金和同心再贷款非公司控股股东、实际控制人控制的企业。同心基金对公司的欠款主要系转让同心再贷公司股权造成的股权转让款；同心再贷款对公司的欠款系同心再贷款作为公司控股子公司时与公司正常业务开展而形成的往来款，并非公司在不控制同心再贷款后主动向其提供的资金。

皇庭集团履行连带支付义务并同意代偿，主要是为了尽快归还同心基金和同心再贷对应支付的欠款。同时代偿方案中涉及转让销售房产需要时间，且该代偿义务是因同心再贷款股权转让相关事项引起，并非公司主动或被动向其提供资金，相关代偿义务形成具有实际商业逻辑背景。

上述事项不属于公司向控股股东、实际控制人及其关联人提供资金的情形，亦不属于控股股东、实际控制人对我司非经营性资金占用的情形。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董事会

2022年2月12日