

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的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1、截至2022年底公司货币资金期末余额9,592.77万元，有息负债总额为44.10亿元，其中因到期或涉诉等原因尚未偿还债务的余额为38.86亿元（主要是中信信托有限责任公司的27.5亿元贷款），公司正在积极与其他金融机构沟通融资承接相关事宜，同时，公司也在推动出售部分资产偿还到期债务及解决涉诉事宜；截至目前，出售重大资产事项尚在与交易对方共同协商中，出售重大资产事项能否达成尚存在不确定性，若公司出售重大资产事项未能如期推进和达成，可能导致公司存在无法偿还到期债务的风险，公司将根据出售重大资产事项进展情况及时履行信息披露义务，提醒投资者关注交易进展和注意投资风险。

2、2022年度，公司一方面采取积极有效措施保持主业经营稳定，另一方面推动出售部分资产以偿还债务并积极推动战略转型、探索新业务等措施解决面临的持续经营能力不确定性问题；公司2020年度、2021年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者为负值，2021年度审计报告显示公司持续经营能力存在重大不确定性，根据财务部门初步测算，预计公司2022年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者为负值，相关情况最终以审计机构出具的2022年度审计报告意见为准，若2022年度审计报告显示公司持续经营能力存在重大不确定性，将导致公司可能触及《深圳证券交易所股票上市规则（2022年修订）》第9.8.1条第（七）款规定的需被实施其他风险警示的情形，提醒投资者注意投资风险。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”或“皇庭国际”）于2023年1月31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（2023）第105号）（以下简称“关注函”）。公司于2023年1月31日披露的《2022年度业绩预告》，预计2022年实现营业收入6亿元至7亿元；实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）为亏损15亿元至亏损22.5亿元。业绩变动主要原因为计提利息约8.8亿元，投资性房地产公允价值变动预计减少净利润8亿元至10亿元，应收款项计提减值准备。公司收到函件后高度重视，现对关注函的回复公告如下：

问题一、请结合你公司目前的资金情况、有息负债规模、2022年度到期债务及逾期债务情况、投融资及偿债安排等说明公司是否存在无法偿还到期债务的风险，并充分提示相应风险。

回复：

截至2022年12月31日，公司货币资金期末余额9,592.77万元，公司有息负债总额为44.10亿元，其中一年内到期的有息负债总额为36.07亿元，占公司借款余额的81.80%，但是借款中以房产、存单等实物资产抵押、质押贷款为41.98亿元，信用贷款为2.12亿元。

公司一年内到期的有息负债中的34.95亿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。

公司因到期或涉诉等原因尚未偿还债务的余额为38.86亿元，主要是中信信托有限责任公司的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。截至目前，厦门国际银行与公司签订了展期协议，徽商银行正常还本付息。

公司一方面积极与其他金融机构沟通融资承接相关事宜，另一方面正在推动出售部分资产以优化资产和债务结构，2022年11月21日，公司与连云港丰翰益港物业管理有限公司（以下简称“丰翰益港”）签订《合作框架协议》，拟与丰翰益港成立有限合伙企业，由丰翰益港控股，拟采取先由合伙企业负责清偿融发投资债务成为融发投资主要债权人，再由合伙企业以债权置换股权的形式收购融发投资。

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。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。

截至目前，出售重大资产事项尚在与交易对方共同协商中，出售重大资产事项能否达成尚存在不确定性，若公司出售重大资产事项未能如期推进和达成，可能导致公司存在无法偿还到期债务的风险，公司将根据出售重大资产事项进展情况及时履行信息披露义务，提醒投资者关注交易进展和注意投资风险。

问题二、请你公司说明投资性房地产公允价值变动原因, 主要投资性房地产项目期末公允价值变动的具体测算过程, 相比上一年度是否存在较大差异, 并结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性, 是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。

回复：

公司 2022 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”）、成都市皇庭商业管理有限公司（简称“成都皇庭”）持有的“成都皇庭国际中心”、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”）及深圳市皇庭不动产管理有限公司（简称“皇庭不动产”）持有的“重庆青青公寓”。由于该上述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：

项目名称	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
	皇庭国商购物广场商铺	马成时代广场商铺	福侨大厦商铺	共和世家商铺
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	福田区石厦北二街 89 号	福田区华强北福华路	福田区益田路 2004 号
价值时点/交易日期	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
房屋用途	商业	商业	商业	商业

成交价格（元/m ² ）	待估	92,900	108,000	103,260
-------------------------	----	--------	---------	---------

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：

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称		皇庭国商购物广场商铺	马成时代广场商铺	福侨大厦商铺	共和世家商铺
物业位置		福田区中心区	福田区石厦北二街 89 号	福田区华强北福华路	福田区益田路 2004 号
交易情况		待估	正常转让	正常转让	正常转让
交易类型		二手房	二手房	二手房	二手房
交易日期		---	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
交易价格(元/m ²)		待估	92,900	108,000	103,260
区位状况	区域规划	坐落于深圳市福田区中心区，发展速度快，区域治安良好	坐落于深圳市福田区中心区，发展速度快，区域治安良好	坐落于深圳市福田区中心区，发展速度快，区域治安良好	坐落于深圳市福田区皇岗区，发展速度快，区域治安良好
	区域繁华度	位于福田区金融、行政、娱乐、商业及文化集中区	位于福田区金融、行政、娱乐、商业及文化集中区	位于福田区金融、行政、娱乐、商业及文化集中区	位于福田区金融、行政、娱乐、商业及文化集中区
	交通便捷度	距离地铁 1 号线会展中心站 180m	距离地铁 3 号线石厦站 270m	距离地铁 7 号线赤尾站 640m	距离地铁 2 号线皇岗村站 190m
	人流量	坐落于深圳市福田区中心区，商业、办公集中，人流量较大	坐落于深圳市福田区中心区，发展速度快，区域治安良好	坐落于深圳市福田区中心区，商业、办公集中，人流量较大	坐落于深圳市福田区皇岗区，商业、办公集中，人流量较大
	基础设施完备度	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全
	外部配套设施	临近北京大学深圳医院、莲花中学、皇庭广场、交通银行等	临近深圳外国语学校，妇幼保健院福强园区等	临近深圳中医院、华润万家、福田小学等	临近深圳仁爱医院、云顶学校、益田中心广场、工商银行等
	楼层	位于一层	位于一层	位于一层	位于一层
	环境质量	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染
实物状况	建筑面积	14,377.30	700	624	353.61
	临街情况	多面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	新旧程度	七五成新，	六五成新，	七五成新，	七五成新，

	装饰装修	精装	简装	精装	精装
	空间布局	房间无隔断，利用率较好	房间无隔断，利用率较好	房间无隔断，利用率较好	房间无隔断，利用率较好
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	物业管理	物业管理费为 15 元/m ²	物业管理费为 5 元/m ²	物业管理费为 5 元/m ²	物业管理费为 5 元/m ²
权益状况	土地剩余使用年限（年）	20	25	25	23.9
	规划条件限制	无特殊限制，	无特殊限制，	无特殊限制，	无特殊限制，
	共有情况影响	单独所有，	单独所有，	单独所有，	单独所有，
	权属清晰情况	已办理产权证书，权属清晰	已办理产权证书，权属清晰	已办理产权证书，权属清晰	已办理产权证书，权属清晰

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比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比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比案例各自权利情况。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：

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称		皇庭国商购物广场商铺	马成时代广场商铺	福侨大厦商铺	共和世家商铺
物业位置		福田区中心区	福田区石厦北二街 89 号	福田区华强北福华路	福田区益田路 2004 号
交易情况		100	102	102	102
交易类型		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易价格(元/㎡)		待估	92, 900	108, 000	103, 260
区位状况	区域规划	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	98	100	100
	楼层	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	100	100	100
	临街情况	100	98	98	98
	新旧程度	100	98	100	100
	装饰装修	100	96	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	物业管理	100	96	96	96
权益状况	土地剩余使用年限（年）	100	111	112	110
	规划条件限制	100	100	100	100
	共有情况影响	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
区位因素修正系数		--	1. 020	1. 000	1. 000
权益因素修正系数		--	0. 899	0. 892	0. 911
实物因素修正系数		--	1. 130	1. 063	1. 063

经过上述修正系数测算估价结果如下：

估价结果确定表

比较案例	交易价格 (元 / m ²)	交易情况 修正	市场状 况修正	区位因 素修正	权益因 素修正	实物因 素修正	修正价 格(元 / m ²)	比较 权重
马成时代广场	92,900	0.980	1.000	1.020	0.899	1.130	94,300	1/3
福侨大厦	108,000	0.980	1.000	1.000	0.892	1.063	100,400	1/3
共和世家	103,260	0.980	1.000	1.000	0.911	1.063	98,000	1/3
估价单价 (元 / m ²)		各比较物业修正价格×比较权重)之和 (取整至千位)					97,600	

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64,874.54万元，减值率约9.38%。

二、成都市皇庭商业管理有限公司持有的投资性房地产-成都皇庭国际中心测算过程

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：

项目名称	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
	成都皇庭国际中心	东方希望天祥广场	棕榈泉国际中心	成都国际科技节能大厦
交易方式	正常转让	正常转让(挂牌)	正常转让(挂牌)	正常转让(挂牌)
物业位置	成都市高新区吉瑞三路 99 号	成都市高新区天府大道中段 500 号	成都市高新区天府大道中段 199 号	成都市高新区天府二街(中国水电大厦旁)
价值时点/交易日期	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
房屋用途	办公	办公	办公	办公
成交价格 (元/m ²)	待估	14,000	15,000	15,010

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：

项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称	成都皇庭国际中心	东方希望天祥广场	棕榈泉国际中心	成都国际科技节能大厦
物业位置	成都市高新区吉	成都市高新区天	成都市高新区天	成都市高新区天

		瑞三路 99 号	府大道中段 500 号	府大道中段 199 号	府二街(中国水电大厦旁)
交易情况		待估	正常转让(挂牌)	正常转让(挂牌)	正常转让(挂牌)
交易类型		二手房	二手房	二手房	二手房
交易日期		---	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
交易价格(元/m²)		待估	14,000	15,000	15,010
区位状况	区域规划	坐落于成都天府新城 CBD 地段, 发展速度快, 区域治安良好	坐落于成都天府新城 CBD 地段, 发展速度快, 区域治安良好	坐落于成都天府新城 CBD 地段, 发展速度快, 区域治安良好	坐落于成都天府新城 CBD 地段, 发展速度快, 区域治安良好
	区域繁华度	坐落于成都天府新城 CBD 地段, 金融、科技、行政较集中	坐落于成都天府新城 CBD 地段, 金融、科技、行政较集中	坐落于成都天府新城 CBD 地段, 金融、科技、行政较集中	坐落于成都天府新城 CBD 地段, 金融、科技、行政较集中
	交通便捷度	距离世纪站 240m	距离世纪站 254m	距离世纪站 118m	距离天府三街站 364m
	产业聚集度	坐落于成都高新技术产业开发区, 科技型企业集中区	坐落于成都高新技术产业开发区, 科技型企业集中区	坐落于成都高新技术产业开发区, 科技型企业集中区	坐落于成都高新技术产业开发区, 科技型企业集中区
	基础设施完备度	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全
	朝向	朝南, 采光足	朝西北	朝北, 两面采光	朝东南, 采光足
	外部配套设施	临近成都市中西医结合医院、成都市中和中学、富润国际广场	临近怡禾医疗综合门诊部、JOJO 学院、中国光大银行、汇尚公园	临近怡禾医疗综合门诊部、JOJO 学院、中国光大银行、汇尚公园	临近怡禾医疗综合门诊部、JOJO 学院、中国光大银行、汇尚公园
	楼层	总楼层 41 层, 所属楼层 20 层, 中层,	总楼层 46 层, 所属楼层 21 层, 中层,	总楼层 46 层, 所属楼层 35 层, 高层,	总楼层 40 层, 所属楼层 8 层, 低层,
	环境质量	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染
建筑物实物状况	建筑面积	366.98	350	412	495
	写字楼等级	甲级,	甲级,	甲级,	超甲级,
	新旧程度	八五成新,	八五成新,	八五成新,	八五成新,
	装饰装修	精装	精装	精装	精装
	空间布局	房间无隔断, 利用率较好	房间无隔断, 利用率较好	房间无隔断, 利用率较好	房间无隔断, 利用率较好
	建筑结	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	采用节能环保型

	构				建筑设计
	物业管理	物业管理费为 16 元/m ²	物业管理费为 17 元/m ²	物业管理费为 25 元/m ²	物业管理费为 19 元/m ²
权益状况	土地剩余使用年限 (年)	27	28	29	30.1
	规划条件限制	无特殊限制,	无特殊限制,	无特殊限制,	无特殊限制,
	共有情况影响	单独所有,	单独所有,	单独所有,	单独所有,
	权属清晰情况	已办理产权证书, 权属清晰	已办理产权证书, 权属清晰	已办理产权证书, 权属清晰	已办理产权证书, 权属清晰

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:

项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称	成都皇庭国际	东方希望天祥广	棕榈泉国际中心	成都国际科技节

		中心	场		能大厦
物业位置		成都市高新区 吉瑞三路 99 号	成都市高新区天 府大道中段 500 号	成都市高新区天 府大道中段 199 号	成都市高新区天 府二街（中国水 电大厦旁）
交易情况		100	102	102	102
交易类型		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易价格(元/m ²)		待估	14, 000	15, 000	15, 010
区位 状况	区域规划	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	基础设施完备 度	100	100	100	100
	朝向	100	98	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	楼层	100	100	102	98
	环境质量	100	100	100	100
建筑 物实 物状 况	建筑面积	100	100	98	98
	写字楼等级	100	100	100	102
	新旧程度	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	102
	物业管理	100	100	102	100
权益 状况	土地剩余使用 年限（年）	100	101	103	104
	规划条件限制	100	100	100	100
	共有情况影响	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
区位因素修正系数		--	1. 020	0. 980	1. 020
权益因素修正系数		--	0. 988	0. 973	0. 963
实物因素修正系数		--	1. 000	0. 980	0. 980

经过上述修正系数测算估价结果如下：

估价结果确定表								
比较案例	交易价格 (元 / m ²)	交易情况 修正	市场状 况修正	区位因 素修正	权益因 素修正	实物因 素修正	修正价 格(元 / m ²)	比较 权重
东方希望天祥 广场	14, 000	0. 980	1. 000	1. 020	0. 988	1. 000	13, 826	1/3
棕榈泉国际中 心	15, 000	0. 980	1. 000	0. 980	0. 973	1. 000	14, 017	1/3

成都国际科技 节能大厦	15,010	0.980	1.000	1.020	0.963	0.981	13,896	1/3
估价单价（元 / m ² ）		各比较物业修正价格×比较权重之和（取整至个位）					13,913	

⑥不同楼层价格修正

该价格为一楼均价，由于成都皇庭国际中心为写字楼物业，其楼层因素对其物业价值的有一定影响，成都皇庭国际中心共41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4,230.85万元，减值率约5.36%。

三、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：

项目名称	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
	重庆皇庭珠宝城	九龙坡奥体中心	九龙坡石桥铺	九龙坡万象城
交易方式	正常转让（挂牌）	正常转让（挂牌）	正常转让（挂牌）	正常转让（挂牌）
物业位置	九龙坡区彩云大道10号	奥体运动街63号	渝州路20号	谢家湾正街55号
价值时点/交易日期	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
房屋用途	商业	商业	商业	商业
成交价格（元/m ² ）	待估	15,100	16,400	17,300

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：

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称		重庆皇庭珠宝城	九龙坡奥体中心	九龙坡石桥铺	九龙坡万象城
物业位置		九龙坡区彩云大道10号	奥体运动街63号	渝州路20号	谢家湾正街55号
交易情况		待估	正常转让（挂牌）	正常转让（挂牌）	正常转让（挂牌）
交易类型		二手房	二手房	二手房	二手房
交易日期		2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
交易价格(元/m ²)		待估	15,100	16,400	17,300
区位状况	区域规划	坐落于重庆市九龙坡区，区域治安良好	坐落于重庆市九龙坡区，区域治安良好	坐落于重庆市九龙坡区，区域治安良好	坐落于重庆市九龙坡区，区域治安良好
	区域繁荣	位于重庆市九龙坡区	位于重庆市九龙坡区	位于重庆市九龙坡区	位于重庆市九龙坡区

	华度	坡区, 集休闲、历史、文化一体	坡区, 集休闲、历史、文化一体	坡区, 集休闲、历史、文化一体	区, 集休闲、历史、文化一体
	交通状况	距离万科西城公交站约 100 米	距离科园四路公交站约 800 米	距离石桥铺北公交站约 250 米	距离谢家湾公交站约 200 米
	人流量	坐落于九龙坡盘龙商圈, 空置率较高, 人流量一般。	坐落于九龙坡奥体中心, 人流量大, 双轨环绕。	坐落于九龙坡石桥铺, 临近地铁, 人流量大。	坐落于九龙坡家湾轻轨站, 人流量大。
	基础设施完备度	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全	物业所在区域的水、电、燃气、通讯配套齐全
	外部配套设施	临近九龙坡妇幼保健院、蟠龙小学、中国工商银行、重庆彩云湖湿地公园等	临近九龙坡区妇幼保健院、重庆育才成功学校、中国工商银行、重庆彩云湖湿地公园等	临近重庆明好医院、重庆外国语学校、中国工商银行、重庆彩云湖湿地公园等	临近重庆建设医院、重庆育才学校、中国工商银行、重庆彩云湖湿地公园等
	楼层	位于一层	位于一层	位于一层	位于一层
	环境质量	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染	有一定噪声及汽车尾气污染
实物状况	临街情况	多面临街	单面临街	单面临街	单面临街
	新旧程度	九成新,	七五成新,	八成新,	八成新,
	装饰装修	简装	简装	简装	简装
	空间布局	房间无隔断, 利用率较好	房间无隔断, 利用率较好	房间无隔断, 利用率较好	房间无隔断, 利用率较好
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	物业管理	物业管理费为 30 元/m ²	物业管理费为 15 元/m ²	物业管理费为 20 元/m ²	物业管理费为 25 元/m ²
权益状况	土地剩余使用年限 (年)	31	27	31	32
	规划条件限制	无特殊限制,	无特殊限制,	无特殊限制,	无特殊限制,
	共有情况影响	单独所有,	单独所有,	单独所有,	单独所有,
	权属清晰情况	已办理产权证书, 权属清晰	已办理产权证书, 权属清晰	已办理产权证书, 权属清晰	已办理产权证书, 权属清晰

根据上表所述情况进行系数修正, 以估值对象的各因素条件为基础, 将比较可比赛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，与三宗比较可比案例的交易情况相同，故对三宗比较可比案例无需进行修正。

②交易日期修正：根据估值对象与三宗比较可比案例的交易日期，以被估值房地产的日期指数为100，根据比较可比案例的实际情况进行修正。本次选取三宗可比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比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比案例的修正系数。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比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，确定各比较可比案例的修正系数。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比案例各自权利情况。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：

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称		重庆皇庭珠宝城	九龙坡奥体中心	九龙坡石桥铺	九龙坡万象城
物业位置		九龙坡区彩云大道 10 号	奥体运动街 63 号	渝州路 20 号	谢家湾正街 55 号
交易情况		100	102	102	102
交易类型		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易价格(元/㎡)		待估	15, 100	16, 400	17, 300
区位 状况	区域规划	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
	交通状况	100	98	100	100
	人流量	100	102	102	102
	基础设施完备度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	98	102
	楼层	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
实物	临街情况	100	98	98	98

状况	新旧程度	100	96	98	98
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	物业管理	100	98	100	100
权益状况	土地剩余使用年限（年）	100	96	100	101
	规划条件限制	100	100	100	100
	共有情况影响	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
区位因素修正系数		--	1.000	1.000	0.961
权益因素修正系数		--	1.041	0.997	0.989
实物因素修正系数		--	1.085	1.041	1.041

经过上述修正系数测算估价结果如下：

估价结果确定表								
比较案例	交易价格 (元 / m ²)	交易情况 修正	市场状 况修正	区位因 素修正	权益因 素修正	实物因 素修正	修正价 格 (元 / m ²)	比较 权重
九龙坡奥体中心	15,100	0.980	1.000	1.000	1.041	1.085	16,700	1/3
九龙坡石桥铺	16,400	0.980	1.000	1.000	0.997	1.041	16,700	1/3
九龙坡万象城	17,300	0.980	1.000	0.961	0.989	1.041	16,800	1/3
估价单价 (元 / m ²)		各比较物业修正价格×比较权重)之和 (取整至千位)					16,700.00	

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7,360.19万元，减值率约10.35%。

四、深圳市皇庭不动产管理有限公司持有的投资性房地产-重庆青青公寓测算过程

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：

1、毛坯类公寓

项目名称	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
	重庆皇庭珠宝城 4 号公寓 15-1	鲁能九龙花园	中粮鸿云	兴茂盛世国际
交易方式	正常转让	正常转让（挂牌 价）	正常转让（挂牌 价）	正常转让（挂牌 价）

物业位置	重庆市九龙坡区 彩云大道 10 号	重庆市九龙坡区 火炬大道 9 号	重庆市九龙坡区 彩云大道 11 号	重庆市九龙坡区 科城路 135 号
价值时点/交易日期	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
房屋用途	公寓	公寓	公寓	公寓
建筑面积 (m ²)	40.55	50	55	35.64
成交价格 (元/m ²)	待估	12,000	9,819	10,326

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：

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称		重庆皇庭珠宝城 4 号公寓 15-1	鲁能九龙花园	中粮鸿云	兴茂盛世国际
物业位置		重庆市九龙坡区 彩云大道 10 号	重庆市九龙坡区 火炬大道 9 号	重庆市九龙坡区 彩云大道 11 号	重庆市九龙坡区 科城路 135 号
交易情况	交易情况	设定正常	正常转让（挂牌价）	正常转让（挂牌价）	正常转让（挂牌价）
	交易类型	二手	二手	二手	二手
市场状况	交易日期	---	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
价格内涵	交易价格 (元/m ²)	待估	12,000	9,819	10,326
区位状况	交通状况	距离万科西城公交站约 100 米	距离绿石云都公交站约 100 米	距离万科西城公交站约 300 米	距离红狮大道公交站约 500 米
	公共服务设施	重庆育才成功学校、九龙坡妇幼保健院，重庆爱肾文心医院、重庆市九龙坡区第一人民医院 (C 区)、皇庭广场、伟皇国际餐吧 KTV、彩云谷公园、重庆动物园、中国工商银行、华尔顿大饭店等，	重庆舞蹈学校、重庆市九龙坡区人民医院、九龙创新时代广场、盘龙奥园广场、中国工商银行、彩云谷公园、重庆动物园、重庆彩云湖湿地公园、家和印象大饭店、华尔顿大饭店等，	重庆育才成功学校、九龙坡妇幼保健院，重庆爱肾文心医院、重庆市九龙坡区第一人民医院 (C 区)、皇庭广场、伟皇国际餐吧 KTV、彩云谷公园、重庆动物园、中国工商银行、华尔顿大饭店等，	杨家坪中学、重庆市九龙坡区彩云湖小学校、华济医院、重庆同心妇产医院、中国建设银行、中国农业银行、山水间老火锅、重庆彩云湖湿地公园、等，
	基础设施完备度	物业所在区域的通水、电、通讯、有线电视等基础设施，完善程度较高	物业所在区域的通水、电、通讯、有线电视等基础设施，完善程度较高	物业所在区域的通水、电、通讯基础设施，完善程度高	物业所在区域的通水、电、通讯、有线电视等基础设施，完善程度较高
	朝向	朝西	朝东	朝东	朝南

	环境质量、景观	规划为住宅区，空气质量一般，无污染，有绿化	规划为住宅区，空气质量一般，无污染，有绿化	规划为住宅区，空气质量一般，无污染，有绿化	规划为住宅区，空气质量一般，无污染，有绿化
	楼层	所处楼共 18 层，委估对象处于高层	所处楼共 31 层，委估对象处于中层	所处楼共 15 层，委估对象处于低层	所处楼共 17 层，委估对象处于低层
权益状况	规划条件限制	无特殊限制，	无特殊限制，	无特殊限制，	无特殊限制，
	共有情况影响	单独所有，	单独所有，	单独所有，	单独所有，
	土地剩余使用年限（年）	30.68	31.02	32.02	29.02
	权属清晰情况	以办理产权证书，权属清晰，无争议	以办理产权证书，权属清晰，无争议	以办理产权证书，权属清晰，无争议	以办理产权证书，权属清晰，无争议
建筑物实物状况	面积大小	40.55	50	55	35.64
	新旧程度	小区 2016 年建成，投入使用约 6 年保养一般，调查约 90%左右，	小区 2017 年建成，投入使用约 10 年保养一般，调查约 90%左右，	小区 2018 年初建成，投入使用约 4 年保养良好，调查约 95%左右，	小区 2015 年建成，投入使用约 6 年保养一般，调查约 90%左右，
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	空间布局	面积为 40.55M ² 户型为一室一厅一卫，复式结构	面积为 50M ² 户型为二室一厅一卫，复式结构	面积为 55M ² 户型为三室一厅一卫，平层	面积为 35.64M ² 户型为一室一厅一卫，复式结构
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	物业管理	小区物业管理收费 3.8 元/平米/月	小区物业管理收费 6 元/平米/月	小区物业管理收费 3 元/平米/月	小区物业管理收费 3.5 元/平米/月

根据上表所述情况进行系数修正，以估值对象的各因素条件为基础，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比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比案例的修正系数。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比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，确定各比较可比案例的修正系数。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比案例各自权利情况。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：

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称		重庆皇庭珠宝城 4 号公寓 15-1	鲁能九龙花园	中粮鸿云	兴茂盛世国际
物业位置		重庆市九龙坡区彩云大道 10 号	重庆市九龙坡区火炬大道 9 号	重庆市九龙坡区彩云大道 11 号	重庆市九龙坡区科城路 135 号
交易情况	交易情况	100	102	102	102
	交易类型	100	100	100	100
市场状况	交易日期	100	100	100	100
价格内涵	交易价格（元/㎡）	待估	12,000	9,819	10,326
区位状况	交通状况	100	100	98	98
	公共服务设施	100	102	102	102
	基础设施完备度	100	102	102	102
	朝向	100	100	100	104
	环境质量、景观	100	100	102	102
	楼层	100	100	98	98
权益状况	规划条件限制	100	100	100	100
	共有情况影响	100	100	100	100
	土地剩余使用年限（年）	100	100	101	98
	权属清晰情况	100	100	100	100
建筑物实物状况	面积大小	100	100	100	100
	新旧程度	100	104	104	102
	装饰装修	100	100	100	100

	空间布局	100	102	98	102
	建筑结构	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
区位因素修正系数		—	0.961	0.962	0.925
权益因素修正系数		—	0.997	1.008	1.038
实物因素修正系数		—	0.943	0.981	0.960

经过上述修正系数测算估价结果如下：

估价结果确定表								
比较案例	交易价格（元 / m ² ）	交易情况修正	市场状况修正	区位因素修正	权益因素修正	实物因素修正	修正价格（元 / m ² ）	比较权重
鲁能九龙花园	12,000	0.980	1.000	0.961	0.997	0.943	10,625	1/3
中粮鸿云	9,819	0.980	1.000	0.962	1.008	0.981	9,154	1/3
兴茂盛世国际	10,326	0.980	1.000	0.925	1.038	0.960	9,328	1/3
估价单价（元 / m ² ）		各比较物业修正价格×比较权重之和（取整至千位）					9,700.00	

2、含装修公寓

项目名称	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
	重庆皇庭珠宝城 4 号公寓 9-6	隆鑫西城汇	奥园盘龙壹号雅典苑	金茂悦
交易方式	正常转让	正常转让（挂牌价）	正常转让（挂牌价）	正常转让（挂牌价）
物业位置	重庆市九龙坡区彩云大道 10 号	重庆市九龙坡区翼龙路隆鑫西城汇北侧约 90 米	重庆市九龙坡区云龙大道 3 号	重庆市九龙坡区彩云大道 8 号
价值时点/交易日期	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
房屋用途	公寓	公寓	公寓	公寓
成交价格（元/m ² ）	待估	10,932	13,320	12,373

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：

项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称	重庆皇庭珠宝城 4 号公寓 9-6	隆鑫西城汇	奥园盘龙壹号雅典苑	金茂悦
物业位置	重庆市九龙坡区彩云大道 10 号	重庆市九龙坡区翼龙路隆鑫西城	重庆市九龙坡区云龙大道 3 号	重庆市九龙坡区彩云大道 8 号

			汇北侧约 90 米		
交易情况	交易情况	设定正常	正常转让（挂牌价）	正常转让（挂牌价）	正常转让（挂牌价）
	交易类型	二手	二手	二手	二手
市场状况	交易日期	---	2022/12/31	2022/12/31	2022/12/31
价格内涵	交易价格（元/㎡）	待估	10,932	13,320	12,373
区位状况	交通状况	距离万科西城公交站约 100 米	距离绿云石都公交站约 300 米	距离金科云湖公交站约 700 米	距离金科云湖公交站约 700 米
	公共服务设施	重庆育才成功学校、九龙坡妇幼保健院、重庆爱肾文心医院、重庆市九龙坡区第一人民医院(C区)、皇庭广场、伟皇国际餐吧 KTV、彩云谷公园、重庆动物园、中国工商银行、华尔顿大饭店等，	重庆育才成功学校、九龙坡区中医院、重庆爱肾文心医院、幽澜酒店、铭舍酒店、中国银行、中国工商银行、重庆彩云湖湿地公园、彩云谷公园、家和印象大饭店等，	重庆育才成功学校、九龙坡妇幼保健院、重庆爱肾文心医院、重庆市九龙坡区第一人民医院(C区)、皇庭广场、彩云谷公园、重庆动物园、中国工商银行、华尔顿大饭店等，	重庆育才成功学校、九龙坡妇幼保健院、重庆爱肾文心医院、重庆市九龙坡区第一人民医院(C区)、皇庭广场、伟皇国际餐吧 KTV、彩云谷公园、重庆动物园、中国工商银行、华尔顿大饭店等，
	基础设施完备度	物业所在区域的通水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施，完善程度较高，	物业所在区域的通水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施，完善程度较高，	物业所在区域的通水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施，完善程度较高，	物业所在区域的通水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施，完善程度较高，
	朝向	朝东	朝南	南北	东南
	环境质量、景观	规划为住宅区，空气质量一般，无污染，有绿化	规划为住宅区，空气质量一般，无污染，有绿化	规划为住宅区，空气质量一般，无污染，有绿化	处于商业区，空气质量一般，无污染，有绿化
	楼层	所处楼共 18 层，委估对象处于中层	所处楼共 32 层，委估对象处于高层	所处楼共 30 层，委估对象处于高层	所处楼共 19 层，委估对象处于高层
权益状况	规划条件限制	无特殊限制，	无特殊限制，	无特殊限制，	无特殊限制，
	共有情况影响	单独所有，	单独所有，	单独所有，	单独所有，
	土地剩余使用年限（年）	30.68	29.02	30.02	30.02
	权属清晰情况	已办理产权证书，权属清晰，无争议	已办理产权证书，权属清晰，无争议	已办理产权证书，权属清晰，无争议	已办理产权证书，权属清晰，无争议

建筑 物实 物状 况	面积大小	62.58	76.84	69.07	60.62
	新旧程度	小区 2016 年建成，投入使用约 6 年保养一般，调查约 90%左右，	小区 2015 年建成，投入使用约 7 年保养一般，调查约 90%左右，	小区 2016 年初建成，投入使用约 6 年保养一般，调查约 90%左右，	小区 2016 年建成，投入使用约 6 年保养一般，调查约 90%左右，
	装饰装修	简装修	精装修	精装修	精装修
	空间布局	面积为 62.58M ² 户型为二室一厅一卫，复式结构	面积为 76.84M ² 户型为二室二厅一卫，复式结构	面积为 69.07M ² 户型为二室二厅一卫，复式结构	面积为 60.62M ² 户型为三室一厅两卫，，复式结构
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	物业管理	小区物业管理收费 3.8 元/平米/月	小区物业管理收费 2 元/平米/月	小区物业管理收费 0.9 元/平米/月	小区物业管理收费 6.9 元/平米/月

根据上表所述情况进行系数修正，以估值对象的各因素条件为基础，将比较可比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，与三宗比较可比案例的交易情况相同，故对三宗比较可比案例无需进行修正。

②交易日期修正：根据估值对象与三宗比较可比案例的交易日期，以被估值房地产的日期指数为100，根据比较可比案例的实际情况进行修正。本次选取三宗可比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比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比案例的修正系数。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比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，确定各比较可比案例的修正系数。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比案例各自权利情况。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：

项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
----	------	------	------	------

房地产名称		重庆皇庭珠宝城 4号公寓9-6	隆鑫西城汇	奥园盘龙壹号雅 典苑	金茂悦
物业位置		重庆市九龙坡区 彩云大道10号	重庆市九龙坡区 翼龙路隆鑫西城 汇北侧约90米	重庆市九龙坡区 云龙大道3号	重庆市九龙坡区 彩云大道8号
交易 情况	交易情况	100	102	102	102
	交易类型	100	100	100	100
市场 状况	交易日期	100	100	100	100
价格 内涵	交易价格(元/ m ²)	待估	10,932	13,320	12,373
区位 状况	交通状况	100	100	98	98
	公共服务设施	100	100	100	100
	基础设施完备 度	100	100	100	100
	朝向	100	102	104	102
	环境质量、景观	100	102	102	102
	楼层	100	102	102	102
权益 状况	规划条件限制	100	100	100	100
	共有情况影响	100	100	100	100
	土地剩余使用 年限(年)	100	98	99	99
	权属清晰情况	100	100	100	100
建筑 物实 物状 况	面积大小	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	102	104
	空间布局	100	102	102	98
	建筑结构	100	98	98	98
	物业管理	100	100	100	100
区位因素修正系数		--	0.961	0.962	0.981
权益因素修正系数		--	0.998	0.987	0.987
实物因素修正系数		--	0.981	0.981	1.000

经过上述修正系数测算估价结果如下：

估价结果确定表								
比较案例	交易价 格(元 / m ²)	交易情 况修正	市场状 况修正	区位因 素修正	权益因 素修正	实物因 素修正	修正价 格(元 / m ²)	比较权 重
隆鑫西城汇	10,932	0.980	1.000	0.961	0.998	0.981	10,080	1/3
奥园盘龙壹 号雅典苑	13,320	0.980	1.000	0.962	0.987	0.981	12,159	1/3

金茂悦	12,373	0.980	1.000	0.981	0.987	1.000	11,741	1/3
估价单价（元 / m ² ）		各比较物业修正价格×比较权重之和（取整至千位）					11,300.00	

3、不同楼层价格修正

经过上述对毛坯及含装修公寓的测算，上述毛坯价格为第5层均价、含装修价格为第九层均价，由于重庆青青公寓为公寓物业，其楼层因素对其物业价值的一定影响，重庆珠宝皇庭广场共计 18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1,008.25万元，减值率约9.71%。

通过上述测算，投资性房地产公允价值变动预计减少归属于上市公司股东的净利润 8-10 亿元，最终公允价值变动金额以公司聘请的具有证券期货从业资格的评估机构及审计机构进行评估和审计后确定。

问题三、请你公司说明应收款项欠款金额前五名、本次计提大额信用减值损失的欠款方的具体情况，包括但不限于欠款方名称，与你公司、你公司董监高及控股股东、实际控制人的关联关系，款项性质及账龄，欠款方偿债能力及信用风险，说明本次计提减值对象的信用风险较往年的变化情况，以前年度减值计提是否充分、合规，报告期计提相关减值较上年是否存在大幅增加，大幅增长的原因及合理性。

回复：

一、关于应收款项的相关说明

截至2022年12月31日，公司应收款项欠款金额前五名情况：

单位：万元

序号	应收款项前五名	与公司关系	金额 (未经审计)	款项性质	账龄
1	深圳市同心投资基金股份有限公司	公司参股公司，公司持有其34.5153%的股权	38,550.42	股权投资款、应收股利等	0-3年
2	深圳市同心小额再贷款有限公司	公司参股公司，公司持有其19%股权，深圳市同心投资基金股份有限公司持有其81%股权	26,817.40	借款本金及利息、应收股利等	0-4年
3	深联公务航空有限公司	公司关联法人，实际控制人的参股公司	10,715.26	融资租赁款	0-4年
4	深圳市皇庭集团有限公司	公司关联法人，实际控制人的全资子公司	7,029.92	业绩补偿款等	1-2年
5	深圳市皇庭房地产开发有限公司	公司关联法人，实际控制人担任该公司董事、总经理	5,772.94	招商租赁服务费、物业费 等	0-5年

合 计	88,885.94	--	--
-----	-----------	----	----

公司应收关联方款项总金额约9.91亿元，主要是应收参股公司深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）的股权转让款2.86亿元、应收股利0.99 亿元，应收深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“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深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“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3.38亿元。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2022年12月31日，公司已收到同心基金归还公司股权转让款790万元。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。

经向皇庭集团沟通核实：截至2022年9月30日，皇庭集团总资产386亿元、有息负债163 亿元，资产负债率67.73%。

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。

截至2022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。

对于同心小贷、同心基金欠付公司的股东分红款，公司已于2022年10月8日向法院提起诉讼并进行网上立案，并于2022年10月26日收到广东省深圳市福田区人民法院《受理案件通知书》（2022）粤 0304民初 47601号、（2022）粤 0304 民初 47599 号，公司全资子公司深圳市皇庭基金管理有限公司（以下简称“皇庭基金”）与深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）以及公司与深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心小贷”）盈余分配纠纷一案，已获法院正式立案。

二、关于2022年度计提大额信用减值损失的相关说明

2021年，公司对关联方款项计提信用减值损失1.57亿元。2022年公司基于谨慎性原则对该部分关联方欠款的预期信用损失计提了相应的坏账准备，预计2022年度新增计提信用减值损失3-5亿元，较上年同期有较大增长，主要原因是：

（一）公司根据皇庭集团的财务状况、资金实力以及债务履行情况，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，发现同心基金和同心再贷的欠款及其他关联方款项的可收回情况未有好转迹象，预计收回的不确定性增大。

（二）皇庭国际与皇庭集团、深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭地产”）签署的《物业购买协议》，皇庭地产将其持有的皇庭中心大厦10层写字楼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，因此2021年基于该《物业购买协议》，公司对该部分购房款测算了货币时间价值造成的损失，预计可收回比例测算结果保持在90%-95%之间，因此基于谨慎性原则计提了10%的信用减值损失，但是由于2022年房地产市场不景气，市场成交不理想，该《物业购买协议》未执行完毕，公司对该部分抵债金额44,072.00万元加大了计提信用减值损失的比例，导致2022年度计提的信用减值损失金额较上年同期有大幅增长，公司最终预期信用损失的计提金额以2022年年度报告为准。

2021年及以前年度，皇庭集团及其下属子公司财务状况较好，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，计提的金额充分且合理。

问题四、请你公司结合营业收入下降、近三年持续亏损等情况，说明你公司持续经营能力是否存在重大不确定性，是否可能触及我所《股票上市规则（2022年修订）》第9.8.1条第（七）款规定的需被实施其他风险警示的情形，并充分提示相关风险。

回复：

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2022年修订）》第9.8.1条第（七）款“上市公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年

审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性” 的规定，上市公司触及该情形需被实施其他风险警示。

公司近三年主要财务指标情况如下

主要财务指标	2022年度预计	2021年度	2020年度
营业收入（万元）	60,000 — 70,000	75,441.04	68,572.98
归属于上市公司股东的 净利润（万元）	-225,000 — -150,000	-115,733.18	-29,220.42
扣除非经常性损益后的 净利润（万元）	-120,000 — -80,000	-24,409.02	-23,492.45

虽然面临营业收入下降，预计近三年出现亏损情形，但公司于2022年度采取积极有效措施保持主业经营稳定，同时，推动出售部分资产以偿还债务并积极推动战略转型、探索新业务等措施解决面临的持续经营能力不确定性问题，具体举措有：

一、出售部分资产优化资产和债务结构

目前公司正持续推进深圳融发投资有限公司、成都市皇庭商业管理有限公司、重庆皇庭珠宝广场有限公司等资产的处置工作，2022 年 11 月 21 日，公司与连云港丰翰益港物业管理有限公司签订关于资产处置的《合作框架协议》，由丰翰益港控股，拟采取先由合伙企业负责清偿融发投资债务成为融发投资主要债权人，再由合伙企业以债权置换股权的形式收购融发投资，目前上述出资资产工作仍在继续推进中；在完成上述部分或全部资产处置工作后，转让所得将用以清偿公司及其它相关公司的全部债务，公司的债务结构和现金流状况将得到极大改善，也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。

二、转型升级取得阶段性成功

为推动公司战略转型，探索新业务，公司收购的德兴市意发功率半导体有限公司（以下简称“意发功率”）已纳入公司合并报表范围，公司战略转型升级取得阶段性成功；未来随着公司逐步完善功率半导体领域的布局以及扩大经营规模，该项业务将有效提高公司持续经营能力和核心竞争力。

三、公司将继续重点做好商业不动产运营管理，持续挖掘存量资产的效益，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，维持公司持续经营。

综上，公司认为目前尚未触及《深圳证券交易所股票上市规则（2022年修订）》第9.8.1条第（七）款规定的需被实施其他风险警示的情形。公司2020年度、2021年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者为负值，2021年度审计报告显示公司持续经营能力存在重大不确定性，根据财务部门初步测算，预计公司2022年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者为负值，相关情况最终以审计机构出具的2022年度审计报告意见为准，若2022年度审计报告显示公司持续经营能力存在重大不确定性，将导致公司可能触及《深圳证券交易所股票上市规则（2022年修订）》第9.8.1条第（七）款规定的需被实施其他风险警示的情形，提醒投资者注意投资风险。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董 事 会

2023年2月8日