

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
关于重庆皇庭广场
2019年度业绩承诺实现情况的
专项审核报告
信会师报字[2020]第ZI10248号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
关于重庆皇庭广场
2019年度业绩承诺实现情况的专项审核报告

	目 录	页 次
一、	专项审核报告	1-2
二、	深圳市皇庭国际企业股份有限公司关于重庆皇庭广场2019年度业绩承诺实现情况的说明	1-3
三、	事务所执业资质证明	

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
关于重庆皇庭广场
2019 年度业绩承诺实现情况的
专项审核报告

信会师报字[2020]第 ZI10248 号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称皇庭国际）编制的《关于重庆皇庭广场 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》实施了专项审核。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供皇庭国际年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本审核报告作为皇庭国际年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

皇庭国际管理层负责按照相关承诺及规定编制《关于重庆皇庭广场 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》以满足监管要求，并负责设计、实施和维护必要的内部控制，以保证其内容真实、准确、完整，以及不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在执行专项审核工作的基础上对《关于重庆皇庭广场 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》发表专项审核意见。

四、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核业务。该准则要求我们计划和实施审核工作，以对《关于重庆皇庭广场 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括核查书面记录、重新计算等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

五、审核结论

我们认为，皇庭国际编制的《关于重庆皇庭广场 2019 年度业绩承诺实现情况的说明》已经按照相关承诺及规定编制，在所有重大方面如实反映了重庆皇庭广场 2019 年度业绩承诺的实现情况。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：巫扬华

中国注册会计师：王熙

中国·上海

2020 年 4 月 24 日

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

关于重庆皇庭广场

2019 年度业绩承诺实现情况的说明

一、 公司基本情况

深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）经深圳市人民政府深府办复[1992]1867 号文批准，于 1993 年 3 月改组为股份有限公司；1995 年经深圳市人民政府深府办函[1995]48 号文批准，本公司发行之 B 股在深圳证券交易所上市；1996 年经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]99 号文件批准，本公司发行之 A 股在深圳证券交易所上市。

本公司的统一社会信用代码：914403001921790834。

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 1,175,345,368 股，注册资本为 1,175,345,368.00 元，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 28A01 单元。

经营范围：经销日用百货、文化用品、纺织品、服装、劳保用品、家用电子产品、交通器材、五金工具、家用电器、日用美术陶瓷、家具、糖果糕点、饮料、干鲜果品、进出口业务按深贸管审证字第 012 号外贸企业审定证书办理（凡属专营商品按规定办）、土产品、装饰材料、糖、工艺美术品、副食品、五金杂品。

本公司的实际控制人为郑康豪。

二、 本次交易情况介绍

2018 年本公司及子公司深圳市皇庭基金管理有限公司（以下简称“皇庭基金”）、深圳市皇庭不动产管理有限公司（以下简称“皇庭不动产”）与深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、深圳市皇庭产业控股有限公司（以下简称“皇庭产业控股”）、重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（以下简称“重庆九龙开发”）签署了《资产置换协议书》。2018 年 12 月 8 日，本公司第八届董事会二〇一八年第十三次临时会议审议通过了《关于公司资产置换暨关联交易的议案》，决定以皇庭基金持有的深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）22.34% 股份与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% 的股权进行资产置换（以下简称“本次资产置换”）。

本次资产置换以经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所和资产评估公司审计和评估的结果为定价依据，其中置出资产同心基金 22.34% 股权（对应的实缴资本

占同心基金总股本比例为 29.13%) 作价 69,101.57 万元, 置入资产重庆皇庭 100% 股权作价 6,558.54 万元。置出资产和置入资产的差额为 62,543.03 万元。该差额由皇庭集团及其全资子公司重庆九龙开发对重庆皇庭持有的债权 36,203.54 万元冲抵, 剩余差额 26,339.49 万元由皇庭集团或其子公司以现金方式分期付给本公司。上述股权置换双方已于 2018 年 12 月 28 日办理完全部工商变更登记手续。

三、 置入资产业绩承诺情况

上述《资产置换协议书》协议约定:

- 1、重庆九龙开发承诺自 2019 年度起 8 年内, 重庆皇庭广场每年度全部营业收入(含租金、管理费、水电费、停车费等商场所有收入) 应到达以下金额: 2019 年度不低于人民币 4,000 万元; 2020 年度不低于人民币 5,000 万元; 2021 年度起不低于人民币 6,400 万元。
- 2、交易各方同意补偿金额按照如下原则确定: 若经重庆皇庭年报会计师审核的重庆皇庭广场年度营业收入少于相应年度营业收入承诺数额, 皇庭国际或其子公司应在业绩考核期内, 每个补偿年度的重庆皇庭的年度报告披露后的 10 日内以书面方式通知皇庭集团或其子公司, 皇庭集团或其子公司应在接到通知后的三个月内以现金方式向皇庭国际或其子公司进行补偿。

四、 置入资产业绩完成情况

2019 年 3 月 20 日, 本公司新设全资公司重庆市君庭物业管理发展有限公司(以下简称“重庆君庭物业”)专门负责重庆皇庭广场的物业管理。自 2019 年 6 月起, 重庆皇庭广场的物业服务由重庆君庭物业提供, 其物业费收入(管理费、水电费、停车费等)由重庆君庭物业收取。重庆皇庭广场的招商、日常运营仍由重庆皇庭负责, 租赁收入由重庆皇庭收取。因此协议承诺业绩系由上述两家公司的收入合计计算得出, 重庆皇庭和重庆君庭物业 2019 年度关于重庆皇庭广场的业绩承诺完成情况如下:

项目	金额
重庆皇庭收入*(经审计)	7,075,043.34
重庆君庭物业收入(经审计)	1,194,527.45
业绩实现数合计	8,269,570.79
业绩承诺数	40,000,000.00
业绩实现数与承诺数差异	-31,730,429.21

*重庆皇庭收入不含存量房地产销售等非商场运营管理收入。

五、 结论

重庆皇庭广场 2019 年度实际实现承诺收入 8,269,570.79 元，未达到业绩承诺要求，根据双方签订的协议，皇庭集团或其子公司应以现金支付方式补偿本公司 31,730,429.21 元。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

2020 年 4 月 24 日