

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

深圳市皇庭国际企业股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2021 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

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。

（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。

（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。

请年审机构核查并发表明确意见。

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。

(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。

(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。

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。

(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。

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。

(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。

(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。

请年审机构对上述问题（1）（2）核查并发表明确意见。

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。

（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。

（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。

(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。

请年审机构核查并发表明确意见。

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。

(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。

(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。

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。

(2) 以列表形式详细说明截至回函日你公司资产及银行账户被查封、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。

（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。

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。

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。

(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。

(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、资产负债结构等，详细说明皇庭国商购物广场评估价值的公允性与合理性。

(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。

(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。

请年审机构核查并发表明确意见。

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。

(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。

(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。

(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。

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。

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。

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。

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。

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。

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，并请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。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 5 月 23 日前
将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2022 年 5 月 9 日