

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

关于公司资产置换暨关联交易的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

特别提示：

1、重庆皇庭历史业绩、未来盈利能力不确定性的风险提示

重庆皇庭在 2017 年度和 2018 年 1-10 月份处于亏损状态，主要系前期房地产销售业务所致。截止目前重庆皇庭已不再开发新的房地产业务，后续核心业务为经营重庆皇庭广场。

重庆皇庭置入公司后，因重庆皇庭广场尚在培育期和调整期，公司存在经营情况和营业收入不达预期，导致重庆皇庭未来可能发生亏损的风险。

2、重庆皇庭的核心资产重庆皇庭广场招商和运营不达预期的风险提示

重庆皇庭主要资产重庆皇庭广场尚处于业态调整和招商培育期，收入和利润大规模提升还需要一定的时间，如宏观经济环境发生变化或商场招商运营不如预期，将在一定程度上影响重庆皇庭的业务经营，存在标的资产估值下降的风险。

3、业绩承诺不能实现的风险提示

本次置入资产的关联方重庆九龙珠宝承诺自 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）应达到以下金额：2019 年度不低人民币于 4000 万元；2020 年度不低于人民币 5000 万元；2021 年起每年不低于人民币 6400 万元。上述营业收入承诺数是依据重庆皇庭广场历史运营业绩和市场展望的预测数，但受市场因素及具体经营因素等影响，存在未来年度重庆皇庭广场经营不达预期的风险。

如未能达到承诺金额的差额部分，由皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺以现金支付方式补足。

4、采取收入金额而非利润金额作为业绩补偿的原因和合理性

本次置入重庆皇庭 100%股权的核心资产系重庆皇庭广场，根据行业惯例，衡量购物中心的经营水平主要指标为租金回报率（租金回报率=租金/物业投资价值），故本次业绩补偿采用了收入金额作为业务承诺补偿标准。

5、重庆皇庭 100%股权质押的提示

本次置入资产重庆皇庭 100%股权存在质押。截至目前，平安银行已协商同意解除重庆皇庭 100%股权质押，预计在重庆皇庭股权过户前将完成股权解除质押。根据交易各方签署的《资产置换协议书》约定，资产交割时间为皇庭国际召开股东大会审议通过本次交易相关议案后 20 个工作日内进行交割。如因重庆皇庭 100%股权质押事项导致股权无法完成过户的，本公司有权单方面解除《资产置换协议书》，不再进行本次资产置换交易。

6、本次置出资产交易价格定价依据及与历史收购价格差异的提示

（1）本次置出资产交易价格定价依据

根据同心基金章程第四章股东及股东大会第二十四条公司股东享有权利“依据其实缴出资比例获得股利和其他形式的利益分配”，在公司持续经营情况下，按实缴比例享有公司的权益，未实缴部分不享有利益分配权。故在同心基金的股份交易中，一般采用按实缴出资的股份作价的方式确定交易价格，而未实缴部分不作价，由承接方履行缴纳义务。

本次置出资产为同心基金股份 22.34%，交易各方约定确认对应置出股份数为 65,680.92 万股，其中，该部分股份皇庭基金应出资人民币 65,680.92 万元，对应实际出资人民币 54,880.92 万元。本次置出股份实缴出资占同心基金总实缴出资比例为 29.13%。本次置出资产作价系参考同心基金的股权评估价值按实缴出资比例 29.13%计算，本次转让交易价格为实缴出资 54880.92 万元的对应的

估值 69,101.57 万元，并约定未实缴出资 10,800 万元的全部出资义务由受让方皇庭产业控股承担。

(2) 本次交易价格与历史收购价格合理性及差异的提示

本次置出资产折合每股价格约为 1.2591 元，公司收购该批同心基金股份对应实缴股份的每股成本（不含增资部分）约为 1.2156 元，本次出售价格相较收购成本每股增值 0.0435 元，增值率为 3.45%。收购后公司 2016 年对同心基金补缴部分股份 4.3 亿，补缴后同心基金股份的成本（含增资部分）按实缴出资约为每股 1.1134 元，本次出售与收购成本每股增值为 0.1523 元，增值率为 13.09%。本次置出资产交易价格定价依据主要系参考同心基金评估价值，定价较为合理、公允。

7、结合可比上市公司估值、可比交易情况，本次置出资产估值是否合理、公允的提示

本次置出资产与可比交易估值存在一定的差异，主要原因系市场上从事类金融业务的公司业务和商业模式和资金来源等具有多样性，具体从事的业务和商业模式有较大区别，且该类企业受到市场环境的影响较大所致，估值对比难以完全对应。本次转让定价以具有证券从业资质的评估机构的评估值为基础，定价是合理公允的。

8、置入资产、置出资产业绩情况和对公司业绩的影响的提示

(1) 对本期的影响：

预计完成资产置换时间在 2018 年年底，置入资产重庆皇庭后，因其为同一控制下企业合并，预计重庆皇庭 2018 年净利润约-700 万，将调减皇庭国际 2018 年净利润约 700 万，置出资产投资收益预计为 871.99 万。本次资产置换预计增加皇庭国际 2018 年归母净利润约为 172 万元。

(2) 对未来财务状况、经营成果的影响：

1) 置入资产对公司未来业绩的影响

按照重庆皇庭未来经营情况预测，重庆皇庭预计 2019 年度净利润约 124 万，置入资产后预计将增加皇庭国际 2019 年归母净利润 124 万。

2) 置出资产对公司未来业绩的影响

按照同心基金未来经营情况预测，如本次置出资产后，将可能相应减少皇庭国际 2019 年归母净利润约 2900-4300 万。但上述同心基金未来年度净利润系基于公司过往经营数据所做的预测，2018 年以来金融监管政策和市场环境趋严，公司预计类金融业务未来发展会受到一定的影响，实际 2019 年净利润情况需视同心基金实际经营情况确定。

综上，本次置出和置入资产可能合计减少皇庭国际 2019 年归母净利润约为 2776 万-4176 万。

本次置出同心基金与当前金融市场变化和去杠杆及“脱虚向实”的政策背景相符，在此市场环境和政策背景下，同心基金未来的业绩预计会受到影响。而置入重庆皇庭广场符合公司长远的战略发展和规划，随着业态规划调整和周边环境日益完善，重庆皇庭广场的盈利能力及物业价值均具有较好的上升空间，同时公司未来将围绕战略加大不动产运营管理规模的布局 and 投入，公司的盈利能力和发展将获得稳健增长，未来业绩将逐步稳健提升。

9、交易审批的风险提示

本次资产置换事项经本次董事会审批通过后，尚需提交公司股东大会审议，公司股东大会是否能批准尚存在一定不确定性。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于 2018 年 12 月 10 日在《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网上披露了《关于公司资产置换暨关联交易的公告》（公告编号：2018-87），本公司拟以持有的公司旗下的深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）22.34% 股份与公司关联方深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“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（以下简称“本次资产置换”）。根据深圳证券交易所监管要求将有关情况补充如下：

一、置出资产同心基金的补充披露

（一）同心基金历史沿革

同心基金成立于 2013 年 7 月 23 日，成立时的注册资本为 276,000.00 万元，由 58 个股东出资设立，法定代表人为黄光苗，设立时公司股东实际出资金额 55,200.00 万元。

2014 年 03 月 31 日，同心基金变更实收资本。变更前实收资本为人民币 55,200.00 万元，变更后实收资本为人民币 120,400.00 万元。

2014 年 05 月 16 日，同心基金变更注册资本、实收资本和经营范围。注册资本由 276,000.00 万元变更为 290,000.00 万元。实收资本也由 120,400.00 万元，变更为 128,940.00 万元。

2014 年 06 月 13 日，实收资本由 128,940.00 万元变更为 131,740.00 万元。

2014 年 07 月 15 日，实收资本由 131,740.00 万元变更为 136,540.00 万元。

2014 年 09 月 01 日，变更注册资本和实收资本。注册资本由 290,000.00 万元，变更为 294,000.00 万元。实收资本由 136,540.00 万元变更为 138,940.00 万元。

2016 年 05 月 06 日，同心基金的法定代表人变更为郑康豪。

2016 年 06 月 11 日，实收资本由 138,800.00 万元变更为 168,800.00 万元。

2016 年 8 月 18 日，实收资本由 168,800.00 万元变更为 173,000.00 万元。

2016 年 9 月 26 日，实收资本由 173,000.00 万元变更为 186,000.00 万元。

2016 年 1 月 11 日，实收资本由 186,000.00 万元变更为 188,400.00 万元。

截止 2018 年 10 月 31 日，皇庭基金持有同心基金 34.5153% 股份，其中，实缴股份占同心基金实缴股份比例为 48.1290%。

（二）同心基金近三年运营情况：

单位：万元

时间	主要业务	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2016 年度	再贷款、贷款、股权投资基金	307,829.56	212,031.12	79,989.45	20,149.19	17,729.94
2017 年度	再贷款、贷款、股权投资基金	253,889.12	217,157.22	19,155.20	33,000.09	24,481.37
2018 年 1-10 月	再贷款、贷款、股权投资基金	283,616.91	215,044.34	16,554.02	23,403.65	18,534.75

（三）公司取得同心基金股份的时间、方式、价格

经公司董事会决策和授权，公司于 2015 年底至 2017 年 5 月期间累计收购同心基金 101,475 万股，合计收购对价为 57,954.00 万元，占同心基金认缴注册资本比例为 34.5153%。公司后续于 2016 年分两次将所持有同心基金股份中未实缴 53,800 万股中的 43,000 万股按每股 1 元金额进行实缴出资，实缴金额为 43,000 万元。

综上，本公司对同心基金持有股份总投资成本 100,954 万元，合计持股 101,475 万股，占同心基金认缴注册资本比例为 34.5153%。其中，90,675 万股已实际缴足，实缴股份占认缴总股本比例的 30.84%；10,800 万股未实际出资，占认缴总股本比例的 3.6735%。公司投资同心基金成本（含增资部分）约为每股 1.1134 元（按实缴计算）。

（四）公司收购同心基金股份又置出的目的和必要性

因今年以来，整体市场环境和金融监管发生了较大变化，现公司发展战略为“将致力于成为中国领先的商业不动产综合解决方案提供商”，公司拟将同心基金部分股份置出，有利于聚焦主要战略，着力于商业不动产业务的规模化发展，

进一步提升主营业务经营比重,有利于公司突出主业,避免和大股东的同业竞争。

同心基金主要业务为再贷款、直贷、融资担保、供应链金融、保理、私募股权等类金融类业务。公司收购同心基金股份后本次又置出,主要是金融环境和市场发生了很大的变化。公司逐步收购同心基金股权是从2015年底开始的,当时的金融环境和市场环境整体处于宽松状态,类金融业务有较大发展空间。

但自2018年以来,整体市场环境和金融监管发生很大变化,去杠杆和“脱虚向实”成为当前的主要基调和政策导向,在此大背景下,公司判断,同心基金未来经营可能会受大环境影响而存在较大的不确定性。

随着市场环境和金融监管政策的变化,公司拟对同心基金所从事的类金融类业务进行置出,与公司的发展战略“将致力于成为中国领先的商业不动产综合解决方案提供商”是相符的。公司的同心基金目前主要开展小额贷款、融资担保、供应链金融、保理、私募股权等业务,而其中和商业不动产运营管理密切的同心再贷款公司则开展再贷和直贷业务。皇庭国际通过增资和并购,目前已经完全控股同心再贷款公司,未来与公司自身的商业不动产运营服务会产生较大的协同效应。

本次将同心基金股份置出,仅保留与公司主业商业不动产运营有较大协同效应的同心小额再贷款等金融业务,有利于公司聚焦主业,创新商业发展模式,充分发挥综合优势做大做强不动产运营管理业务,推动金融与产业融合,形成金融与不动产运营管理、商业的协同发展。

本次置入的重庆皇庭其业务为自持运营重庆皇庭广场,该商场建筑面积7.8万平方米,重庆皇庭广场今年重新进行了定位调整,租金收入将逐步提升。未来,随着项目周边居住人口的不断增加和商圈商业氛围不断提升,重庆皇庭广场盈利能力将会不断增强,未来该商业物业价值也会不断升值。

本次置入重庆皇庭将扩大公司商业不动产管理规模,有助于皇庭国际旗下商业品牌皇庭广场在西南片区的落地和推广,对落实公司战略在全国的布局有重要

意义。

（五）本次置出资产的交易价格和合理性

本次置出同心基金的交易价格主要参考亚洲（北京）资产评估有限公司出具的《深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳市同心投资基金股份公司的股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（京亚评报字[2018]第110号）评估值确定。同心基金的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值为237,217.90万元。

本次资产置换中，拟置出同心基金认缴股份为65,680.92万股，占总股本比例为22.34%；其中，对应置出实缴股份为54,880.92万股，占总股本比例为18.6670%，未实际出资的股份10,800万股，占总股本比例为3.6735%。

本次置出实缴股份为54,880.92万股，参考评估价值确定交易对应的价格为69,101.57万元，折合每股为1.2591元。公司2015年底-2017年收购同心基金股份101,475万股，其中实缴股份47,675万股，收购成本为57,954万元，对应实缴股份的每股成本为1.2156元，本次出售与收购成本（不含增资部分）每股增值0.0435元，增值率为3.45%。公司2016年对同心基金补缴部分股份4.3亿，补缴后同心基金股份的成本按实缴出资约为每股1.1134元，本次出售与收购成本（含增资部分）每股增值为0.1523元，增值率为13.09%。本次置出资产交易价格定价依据主要系参考同心基金评估价值，定价较为合理、公允。

（六）结合可比上市公司估值、可比交易情况，进一步分析本次置出资产估值是否合理、公允。

1、同行业可比交易

上市公司转让类金融业务的估值				
公司名称	交易标的	标的估值（万元）	PB	PE
熊猫金控	转让熊猫金库70%股权	8,160.44	1.03	4.95
	转让熊猫小贷100%股权	21,000.00	1.03	53.65
达华智能	转让润兴租赁40%股权	246,517.29	1.54	35.72

康盛股份	转让富嘉租赁 40%股权	147,140.00	2.04	72.43
平均值			1.41	166.75
皇庭国际	同心基金 22.34%股份		1.10	12.79

润兴租赁和富嘉租赁虽为类金融业务，但其主要为融资租赁，熊猫小贷因其贷款主要来源非自有资金，同心基金主要业务为对外贷款和对外投资，资金来源主要为股东投入的注册资本金虽然都为类金融业务，但具体从事的业务和商业模式有较大区别，且该类企业受到市场环境的影响较大，PE 也存在较大差异，不完全具备可比性。综合市场情况和可比案例来看，一般该类类金融企业转让时，主要以净资产作为定价基础，包含适当溢价，故主要参照 PB 来估值是合理的。

同心基金本次转让定价以具有证券从业资质的评估机构的评估值为基础，定价是合理公允的，市场上从事类金融业务的公司业务和商业模式和资金来源等具有多样性，同心基金本次交易的市净率与上述类金融公司相比，公司认为在合理区间内，定价属于合理范围内。

2、同行业上市公司估值情况

同心基金可比同行业上市公司的市盈率、市净率指标

具体如下：

序号	公司名称	股票代码	PB	PE
1	中国银行	601988	0.67	5.74
2	农业银行	601288	0.75	5.94
3	招商银行	600036	1.22	8.09
可比平均值			0.88	6.59
同心基金			1.10	12.79

注（1）可比上市公司市净率和市盈率来源于 WIND 数据 2018 年 12 月 21 日

注（2）本次交易市盈率=标的资产 100%股权对应的交易对价/标的资产 2018 年 1-10 月净利润。

从上面的表格可以看出，本次交易中，同心基金的市盈率为 12.79 倍，高于可比同行业上市公司市盈率平均水平 6.59 倍；同心基金的市净率为 1.10 倍，高于可比同行业上市公司市净率平均水平 0.88 倍，主要原因系部分上市公司业务

范围较广，资产规模较大，使得其市净率较低。综上，同心基金的定价属于合理范围。

（六）同心基金的评估情况：

针对公司拟置出资产，财务数据已经具有证券业务资质的审计机构中勤万信会计师事务所进行审计。公司聘请具有证券业务资质的亚洲（北京）资产评估有限公司对拟置出资产进行了资产评估，评估基准日为2018年10月31日，并出具了《深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳市同心投资基金股份公司的股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（京亚评报字[2018]第110号）。

截止至评估基准日，同心基金的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值为 237,217.90 万元，较公司会计报表所有者（股东）权益评估增值额为 25,201.90 万元，增值率为 11.89%。同心基金股东全部权益价值按资产基础法评估的评估值 219,806.69 万元，较公司会计报表所有者权益评估增值 7,790.69 万元，增值率 3.67%。本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论，同心基金的股东全部权益价值为 237,217.90 万元。

收益法则是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的客户资源、企业资质等。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

置出资产的评估过程

本次评估选用资产基础法和收益法进行评估，最终采用收益法评估价值。

置出资产采用收益法评估各参数的合理性

1、收入预测

根据评估基准日的收入情况，主营业务收入全部为利息收入。2018 年至 2022

年增长区间为 7%-4%之间。在当前金融监管环境变化和“去杠杆”的大背景下，行业的收入也存在下降的趋势。同时，因同心基金规模小，区域性显著，抗风险能力弱，与行业目前的发展趋势是相符的。因此收入的预测是合理的。

2、营业费用的预测

同心基金合并口径的营业费用率近三年为 2%左右，本次评估考虑到企业收入增长以及企业经营模式，本次评估按照 2.7%左右的营业费用率进行预测，因此营业费用的预测是合理的。

3、管理费用率的预测

管理费用包括人工费用（工资、福利、社保等）、差旅费和招待费、咨询顾问费、无形资产摊销、折旧等。企业近三年的管理费用率为5%至6%，本次评估根据收入增长的情况，保持现有的收入增长率，不会导致管理费用的较大增长，从谨慎角度考虑按照5%至6%以内的费用率进行预测，因此，管理费用的预测是合理的。

4、所得税的预测

深圳市同心投资基金股份公司适用的企业所得税率为 25%，但是西藏辉腾创业投资有限责任公司属于西部地区，所得税率为 15%。因此，本次评估根据合并口径的利润总和与西藏辉腾创业投资有限责任公司预测的利润总和进行加权平均计算所得税税率。因此其预测是合理的。

5、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

D/E：企业目标资本结构；

其中：K_e = R_f + β L × R_{Pm} + R_c

Rf: 无风险报酬率;

β L: 企业风险系数;

RPm: 市场风险溢价;

Rc: 企业特定风险调整系数。

(1)、无风险报酬率 Rf

通过查询同花顺 iFinD, 距基准日到期时间在 5 年以上国债的平均到期收益率为 4.00%, 因此本次的无风险报酬率 Rf 取 4.00%。

(2)、市场风险溢价 ERP

一般认为, 股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况, 指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对沪深 300 成分指数自 2001 年 1 月 1 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至 2018 年 10 月 31 日期间的指数平均收益率进行测算, 得出市场风险溢价的近似, 即: ERP=5.79%。

(3)、企业风险系数 β L

我们首先收集了多家相同或相近行业上市公司的资料, 经过筛选选取在业务内容、资产负债率等方面与委估公司相近的上市公司作为可比公司, 查阅取得每家可比公司在距评估基准日 60 个月期间的采用周指标计算归集的相对于沪深两市 (采用沪深 300 指数) 的风险系数 β , 并剔除每家可比公司的财务杠杆后

(Un-leaved) β 系数 (数据来源: Wind 资讯), 计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后 (Un-leaved) 的 β 系数。无财务杠杆 β 的计算公式如下:

$$\text{无财务杠杆 } \beta = \frac{\text{有财务杠杆 } \beta}{1 + [\text{负债\%/股本\%}] * [1 - t]}$$

根据被评估企业的财务结构进行调整, 确定适用于被评估企业的 β 系数。计算公式为:

$$\text{有财务杠杆 } \beta = \text{无财务杠杆 } \beta \times [1 + (1 - T) (\text{负债\%/权益\%})]$$

$$\beta \text{ 权益} = 0.4955 \times (1 + (1 - 25\%) \times 0.6590)$$

=74.04%

经过计算 β 权益为 74.04%。

(4)、企业特定风险调整系数 R_c

深圳市同心投资基金股份公司的贷款全部为信用贷款，其风险相对要大得多。另外企业的经营规模较小，抗风险能力较差。综合分析了企业的经营状况、资产状况、管理状况等特定因素，确定公司的企业特定风险调整系数 R_c 为 5.5%。

(5)、权益资本报酬率 R

$$R = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$
$$= 4.00\% + 74.04\% \times 5.79\% + 5.50\%$$
$$= 13.79\%$$

(6)、债务资本成本的确定

债务资本成本是公司存在的付息债务资本成本，主要参考企业评估基准日所拥有的带息债务的本金、利息情况综合确定。企业在评估基准日时点带息债务的贷款为三年期借款，评估人员评估基准日 3-5 年期借款的利率来确定为债务资本成本。 $K_d=4.75\%$

(7)、WACC 的确定

我们对可比公司的资本结构进行了分析，测算出股权和债权比例，即 60.28%:39.72%。我们最终测算出其加权平均资本成本。

同心基金于评估基准日 2018 年 10 月 31 日总资产账目价值为 276,377.14 万元，总负债账目价值为 64,361.14 万元，净资产账面价值为 212,016.00 万元；经采用收益法得到的净资产评估价值为 237,217.90 万元，评估增值 25,201.90 万元，增值率为 11.89%。收益法的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	135,135.11	-	-	-
非流动资产	2	141,242.03	-	-	-
其中：可供出售金融资产	3	49,210.81	-	-	-
长期股权投资	4	91,565.08	-	-	-
固定资产	5	53.28	-	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	18.58	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
长期待摊费用	9	12.95			
递延所得税资产	10	381.33	-	-	-
资产总计	11	276,377.14	-	-	-
流动负债	12	64,361.14	-	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	64,361.14	-	-	-
净资产	15	212,016.00	237,217.90	25,201.90	11.89%

二、置入资产重庆皇庭的补充披露

(一) 重庆皇庭目前经营状况及预计未来盈利能力的风险提示

1、重庆皇庭目前经营状况按收入、利润的构成情况

重庆皇庭按业务模式分房地产开发和商业运营的收入、费用和利润情况简

如下：

单位：万元

	2017 年度			2018 年 1-10 月		
	合计	房地产业务	商业业务	合计	房地产业务	商业业务
营业收入	10,852.59	10,697.09	155.50	9,854.78	9,621.76	233.02
成本费用	16,784.25	16,401.55	382.70	10,478.85	10,117.47	361.38
营业利润	-5,681.66	-5,454.46	-227.20	-624.07	-495.71	-128.36

重庆皇庭 2017 年和 2018 年 1-10 月较大金额亏损主要系前期房地产销售业务造成，2018 年下半年以来重庆皇庭已不再开发和销售新的房地产业务，目前核心业务为重庆皇庭广场的运营，未来经营情况和盈利能力将获得较大改善。

2、预计未来盈利能力的风险提示

重庆皇庭目前主要业务为重庆皇庭广场的运营，随着周边楼盘入住人口增加

和商圈逐步形成，整体经营环境不断向好。

存在的风险主要有：

(1) 引入品牌商户和租金不达预期的风险。目前虽已有盒马鲜生、大地影院、孩子王等主力店品牌入住，但其他品牌商户还在陆续洽谈中，存在业态调整招商不达预期和租金不达预期的风险。

(2) 持续经营的风险。购物中心的经营中，业态和商户的调整是持续长期的过程，未来如果出现部分商户在承租期内经营管理不善，无力支付租金或拖欠租金等情况，可能会对重庆皇庭持续经营能力造成不利影响。

(二) 置入资产评估说明：

针对公司拟置入资产，财务数据已经具有证券业务资质的审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计。公司聘请具有证券业务资质的银信资产评估有限公司对拟置入资产进行了资产评估，评估基准日为 2018 年 10 月 31 日，并出具了《深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购重庆皇庭股权所涉及的重庆皇庭股东全部权益价值资产评估报告》（银信评报字[2018]沪第 1808 号）。

本次置入资产为重庆皇庭股权，重庆皇庭主要的资产有存货、投资性房地产及固定资产，存货主要为已开发完成的公寓与住宅，其存货实际已实现销售，尚未确认收入，投资性房地产主要为被评估单位所持有的用于出租的重庆皇庭珠宝城，固定资产主要为日常办公所需的车辆及电子设备，重庆皇庭除存货和固定资产外，主要的资产为投资性房地产，重庆皇庭未来主要围绕着投资性房地产开展经营活动，除投资性房地产所带来的业务收入外，基本无其他类型的业务收入，评估机构采用资产基础法评估时，已经对企业核心资产-投资性房地产采用了市场法和收益法两种方法进行了评估，故整体采用资产基础法评估具有合理性。

本次评估主要过程如下：

一、评估机构实施资产评估程序：

1. 明确评估业务基本事项；2. 签订资产评估委托合同；3. 编制资产评估计划；4. 现场调查；5. 确定评估方法并收集资产评估资料；6. 财务分析；7. 经营分析；8. 评定估算形成结论；9. 编制出具评估报告；10. 整理归集评估档案。

二、评估机构针对具体的科目采用不同的方法进行评估

评估机构对重庆皇庭资产、负债及经营情况分析后，决定采用资产基础法对重庆皇庭股权进行评估，其中货币资金及其他流动资产以核实后的账面值确定评估值；往来款采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值；存货以实际销售的不含税价格确定评估值；投资性房地产采用市场法及收益法进行评估；固定资产采用重置成本法进行评估；无形资产按核实后的账面摊余价值确认评估值；长期待摊费用根据剩余收益期限为依据摊销确定长期待摊费用评估值；负债以重庆皇庭未来实际需支付的金额作为评估值

截止至评估基准日，重庆皇庭经审计后的总资产账面价值 81,091.94 万元，总负债账面价值 76,006.42 万元，股东全部权益账面价值 5,085.52 万元。采用资产基础法评估后的总资产评估值 82,907.12 万元，总负债评估值 76,348.58 万元，股东全部权益评估值 6,558.54 万元，股东全部权益增值 1,473.02 万元，增值率 28.96%。

重庆皇庭资产总额账面值为 81,091.94 万元，其中投资性房地产账面值为 79,217.53 万元，投资性房地产账面值占总资产账面值比重为 97.69%，投资性房地产为重庆皇庭主要的核心资产，经分析本次投资性房地产采用市场法结果，现将投资性房地产市场法的关键评估参数选取依据进行分析作以下回复：

对于市场法，本次评估机构主要选取了与委估投资性房地产位置相近、用途相似、近期挂牌交易的房产作为可比交易案例，并对其区域状况及个别因素进行修正，市场法的计算公式如下：

评估对象房地产市场价格 = 可比实例价格 × (评估对象交易情况指数 / 比较

案例交易情况指数) × (评估对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期
房地产价格指数) × (评估对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数)
× (评估对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数)

对于上述公式涉及到的可比实例价格、区域因素及个别因素修选取依据如
下:

1.1可比实例价格

本次可比实例价格主要选取的是与委估投资性房地产位置相近、用途相似、
近期挂牌交易的房产作为可比交易案例,且修正幅度不超过相关文件所规定的要
求。

1.2区域因素及个别因素

根据相关文件规定:“进行区位状况调整时,调整的内容应该包括位置、交
通、外部配套设施、周边环境等”。本次评估机构根据相关文件的要求,并结合
委估投资性房地产实际情况确定区域因素及个别因素主要为以下方面:

A. 区域因素

a. 公共设施配套完备程度; b. 交通便捷程度; c. 繁华程度; d. 环境和景
观; e. 道路类型、级别。

B. 个别因素

a. 成新率; b. 层高; c. 建筑面积; d. 设施、设备; e. 装修; f. 楼层;
g. 物业使用类型; h. 建筑结构; i. 转让限制。

评估机构采用资产基础法对重庆皇庭进行评估,评估增值1,473.02 万元,
主要的增值部分为重庆皇庭所持有的投资性房地产,具体情况如下:

重庆皇庭2018年10月31日投资性房地产账面值为79,217.53万元,评估值为
80,586.15万元,评估增值1,368.62万元,增值主要原因为近年来重庆地区房价
呈现着上涨趋势,故导致增值。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年10月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,790.54	2,153.26	362.72	20.26
非流动资产	79,301.40	80,753.86	1,452.46	1.83
其中：投资性房地产	79,217.53	80,586.15	1,368.62	1.73
固定资产	47.31	131.15	83.84	177.21
无形资产	1.96	1.96	-	-
长期待摊费用	34.60	34.60	-	-
资产合计	81,091.94	82,907.12	1,815.18	2.24
流动负债	69,258.68	69,258.68	-	-
非流动负债	6,747.74	7,089.90	342.16	5.07
负债合计	76,006.42	76,348.58	342.16	0.45
股东全部权益	5,085.52	6,558.54	1,473.02	28.96

（三）重庆皇庭未来盈利能力和交易的必要性分析

重庆皇庭以前年度较大金额亏损主要系房地产销售业务造成，现重庆皇庭已不再开发新的房地产业务，目前核心业务为重庆皇庭广场的运营，未来经营情况和盈利能力将获得较大改善。重庆皇庭广场自2017年委托给皇庭国际商业管理团队经营后，2018年开始陆续对项目重新进行市场定位，从“婚庆珠宝”主题购物中心定位，改变为“片区最具特色的一站式精致社区购物中心”，业态和商户品牌获得了较大改变，近期已为重庆皇庭广场引进了盒马鲜生、大地影院、华尔顿、孩子王等主力店吸引客流。如重庆皇庭广场通过资产置换整体置入皇庭国际体系后，公司将继续依托专业的商业管理团队和优质的战略合作商户资源，为重庆皇庭广场输入优质资源和专业的管理运营资源。

同时，重庆皇庭广场的周边配套资源已经发展成熟，周边楼盘已建好，道路已全部开通，周边楼盘如万科、奥园、财信、鲁能、中粮等已有大量业主入住，

盘龙广场即将建成，核心商圈已初具规模，周边人气明显提升；交通环境大为改善，多路公交直达，轻轨站也即将开通，交通极其便捷，重庆皇庭广场未来具备较好的发展潜力。

未来，随着项目周边居住人口的不断增加和商圈商业氛围不断提升，重庆皇庭广场盈利能力将会不断增强。此外，随着经营能力和租金不断提升，未来该商业物业价值也会不断升值。置入重庆皇庭，有利于公司集中资源做强主业，持续扩大商业不动产管理规模，增强公司的盈利能力，保持公司的稳健增长。

三、《资产置换协议书》关于部分条款的补充约定

（一）本次资产置换差额现金部分的支付方式

协议各方一致同意，由皇庭集团或其指定的公司于本协议生效之日起 30 日内向本公司或本公司指定的公司支付上述差额的 30%即人民币 7,901.85 万元，于本协议生效之日起 60 日内向付清上述差额的 30%即人民币 7,901.85 万元，于本协议生效之日起 90 日内向付清上述差额的 40%即人民币 10,535.79 万元。

（二）业绩承诺补偿的支付期限

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。

（三）违约责任

皇庭集团或其指定的公司应按本协议的约定按时付款，若逾期付款，皇庭集团或其指定的公司每日应按未付款项的万分之五向皇庭国际或指定的公司支付违约金。

上述约定将通过交易各方签署相应的法律文件予以确定。

四、本次资产置换的交易对手方的资金实力及履约能力说明

本次资产置换方为公司关联方皇庭集团及其下属子公司，皇庭是一家主营业务涉及不动产综合服务、金融增值服务、不动产开发建设、文化旅游等多个领域的大型投资控股集团，创立于 1997 年，2005 年正式组建集团公司。

截至 2017 年 12 月 31 日，皇庭集团总资产为 3,647,248 万元，净资产为 1,053,745 万元。2017 年营业收入为 291,904 万元，净利润为 18,473 万元（以上数据未经审计）；截至 2017 年 12 月 31 日，本次同心基金的股权受让方皇庭产业控股总资产为 224,268.91 万元，净资产为 24,452.91 万元。2017 年营业收入为 9,217.55 万元，净利润为 1,134.98 万元（以上数据未经审计）。

本次资产置换的差额由皇庭集团或其指定的公司支付，皇庭集团及皇庭产业控股不存在被认定为失信被执行人的情形，资信情况良好，本次支付的资金来源为自有或自筹资金。皇庭集团具备较强的资金支付能力，为本次款项支付提供连带担保责任，综上，本次交易方具备较强的履约能力。

五、本次资产置换交易对公司本期和未来财务状况、经营成果的影响的补充披露。

（一）对本期的影响：

预计完成资产置换时间在 2018 年年底，置入资产重庆皇庭后，因其为同一控制下企业合并，预计重庆皇庭 2018 年净利润约-700 万，将调减皇庭国际 2018 年净利润约 700 万，置出资产投资收益预计为 871.99 万。本次资产置换预计增加皇庭国际 2018 年归母净利润约为 172 万元。增加本期投资性房地产 79,217.53 万元，增加可供出售金融资产 45,069.03 万元，减少长期股权投资 113,298.61 万元。

（二）对未来财务状况、经营成果的影响：

1、置入资产对公司业绩的影响

按照重庆皇庭前述未来经营情况预测，重庆皇庭预计 2019 年度净利润约 124 万，置入资产后预计将增加皇庭国际 2019 年归母净利润 124 万。

2、置出资产对公司业绩的影响

按照同心基金未来经营情况预测，如本次置出资产后，将可能相应减少皇庭国际 2019 年归母净利润区间为 2900-4300 万之间。但上述同心基金未来年度净利润系基于公司过往经营数据所做的预测，2018 年以来金融监管政策和市场环境趋严，公司预计类金融业务未来发展会受到一定的影响，实际 2019 年净利润情况需视同心基金实际经营情况确定。

按上述 2019 年经营情况预测，本次置出和置入资产可能合计减少皇庭国际 2019 年归母净利润约为 2776 万-4176 万。

本次置出同心基金与当前金融市场变化和去杠杆及“脱虚向实”的政策背景相符，在此市场环境和政策背景下，同心基金未来的业绩会受到影响。而，置入重庆皇庭广场符合公司长远的战略发展和规划，随着业态规划调整和周边环境日益完善，重庆皇庭广场的盈利能力及物业价值均具有较好的上升空间，同时公司未来将围绕战略加大不动产运营管理规模的布局 and 投入，公司的盈利能力和发展将获得稳健增长，未来业绩将逐步稳健提升。

本次《关于公司资产置换暨关联交易的补充公告》之与资产置换暨关联交易事项的相关补充内容将会添加到公司 2018 年第二次临时股东大会会议资料之中，并提交公司股东大会审议。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
董事会

2018 年 12 月 24 日