

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

关于重庆皇庭广场 2022 年度业绩承诺完成情况及 实施业绩补偿的公告

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。

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”）2023年4月27日召开的第十届董事会2023年第三次会议、第十届监事会2023年第三次会议，审议通过了《关于重庆皇庭广场2022年度业绩承诺完成情况及实施业绩补偿的议案》。具体情况如下：

一、交易及相关方业绩承诺情况

（一）交易概述

为了落实本公司战略发展需要，集中资源做好公司主业，同时避免同业竞争，扩大商业不动产管理规模，2018年12月，本公司以公司旗下的深圳市同心投资基金股份公司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”），重庆皇庭主要资产为自持运营重庆皇庭广场。同时交易各方签署了《资产置换协议书》，由皇庭集团及重庆皇庭原股东重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（以下简称“重庆九龙珠宝”）对重庆皇庭广场进行业绩承诺。

2018年12月29日，置入资产重庆皇庭已完成股权过户等相关工商变更登记及备案手续。

（二）业绩承诺内容

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年度不低于人民币4,000万元；2020年度不低于人民币5,000万元；2021年起每年不低于人民币6,400万元。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。

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）业绩承诺变更情况

公司于2021年4月28日召开的第九届董事会2021年第四次临时会议、第九届监事会2021年第二次临时会议，及2021年6月29日召开2020年年度股东大会，审议通过了《关于重庆皇庭广场业绩承诺实现情况暨业绩承诺延期履行的的议案》。公司与皇庭集团及重庆皇庭原股东重庆九龙珠宝（即业绩承诺人）对原重庆皇庭广场业绩承诺进行部分延期调整，将2020年及以后年度重庆皇庭广场营业收入承诺延期1年履行，调整后业绩承诺如下：

重庆九龙珠宝承诺自2021年至2027年，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：2021年度不低于人民币5,000万元；2022年起每年不低于人民币6,400万元。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。

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。

二、2022年度业绩承诺完成情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《关于重庆皇庭广场2022年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》（亚会核字（2023）第01610017号）。重庆皇庭广场2022年度经审计营业收入8,329,227.48元，情况如下：

项目	金额
重庆皇庭收入（经审计）	5,469,145.81
重庆君庭物业收入（经审计）	2,860,081.67
业绩实现数合计	8,329,227.48
业绩承诺数	64,000,000.00
业绩实现数与承诺数差异	-55,670,772.52

重庆皇庭广场2022年度承诺业绩为64,000,000.00元，经审计的重庆皇庭广场2022年度营业收入8,329,227.48元，未完成承诺业绩，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55,670,772.52元。

三、未完成业绩承诺的原因

完成股权过户后，公司对重庆皇庭广场重新调整招商定位，由以珠宝婚庆为主题的专业商场转型升级为综合性购物中心，整个年度内将不符合定位的原珠宝、婚庆业态商家清退，商场按商业规划重新改造。公司为提升购物中心品牌形象和客流，引入了盒马鲜生等主力店品牌，导致设计改造招商时间比原计划大幅增加；同时，重庆皇庭广场重新引进品牌落位，于2019年11月15日开业后，新引入的品牌等大部分尚在培育期，而2022年度因受宏观经济环境下行影响，客流量减少，商户经营困难，掉铺逃铺现象严重，本期营业收入不符预期。

四、业绩补偿安排

重庆皇庭广场2022年度实际实现承诺收入8,329,227.48元，未达到业绩承诺要求。根据《资产置换协议书》，皇庭集团或其子公司应在接到书面通知后的三个月内以现金方式补偿本公司55,670,772.52元。

五、公司拟采取的措施

公司将督促皇庭集团及重庆九龙珠宝及时履行业绩补偿，切实维护公司及全体股东的利益。

六、会计师事务所意见

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）已出具《关于重庆皇庭广场2022年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》（亚会核字（2023）第01610017号），发表审核意见如下：

我们认为，皇庭国际编制的《关于重庆皇庭广场2022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2022年度业绩承诺的实现情况。

七、备查文件

- 1、公司第十届董事会2023年第三次会议决议；
- 2、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于重庆皇庭广场2022年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董 事 会

2023年4月29日