证券代码:000056、200056　证券简称:皇庭国际、皇庭B　公告编号:2018-85

深圳市皇庭国际企业股份有限公司第八届董事会二〇一八年第十三次临时会议决议公告

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。

本公司于2018年12月4日以专人送达和电子邮件的方式发出召开第八届董事会二〇一八年第十三次临时会议的通知,会议于2018年12月8日以现场结合通讯表决方式在公司会议室召开。出席会议的有:郑康豪、邢福俊、陈小海、刘海波、李亚莉、曹剑、熊楚熊、王培、汪军民。公司应出席董事九人,实际出席会议董事九人(其中:熊楚熊、王培、汪军民以通讯表决方式出席)。会议由郑康豪董事长主持。会议程序符合《公司法》及《公司章程》的规定,会议合法有效。会议通过了以下决议:

一、审议通过《关于公司资产置换暨关联交易的议案》;

内容详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于公司资产置换暨关联交易的公告》。

议案表决情况:8票赞成,0票反对,0票弃权。郑康豪为关联董事,按照规定对本议案回避表决。

公司独立董事就该议案发表了事前认可和独立意见,内容详见巨潮资讯网。

该议案需提交股东大会审议通过。

二、逐项审议通过《关于回购公司部分社会公众股份的预案的议案》;

内容详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于回购公司部分社会公众股份的预案公告》。

1、拟回购股份的目的及用途

为保持本公司经营、发展及股价的稳定,保障、保护投资者的长远利益,促进股东价值的最大化,同时基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的认可,结合公司发展战略、经营情况和财务状况,公司拟回购公司股份,以推进公司股票市场价格与内在价值相匹配。

本次回购股份将用于后期实施股权激励计划或员工持股计划的股票来源、用于转换公司发行的可转债等法律法规允许的情形,公司董事会将根据证券市场变化确定股份回购的实际实施进度,若公司未能实施上述用途中的一项或多项,未使用部分将依法予以注销,公司注册资本将相应减少。回购股份的具体用途由股东大会授权董事会依据有关法律法规予以办理。本次回购的股份应当在披露回购结果暨股份变动公告后三年内转让或者注销。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

2、拟回购股份的方式

公司本次拟通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购部分已发行社会公众股份。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

3、拟回购股份的种类、数量、占公司总股本的比例及拟用于回购的资金总额

回购股份的种类:公司已发行的社会公众股份,包括A股和B股。

回购股份的数量及占公司总股本的比例:按照A股最高回购金额上限人民币20,000万元、回购价格上限8.9元/股进行测算,若全部以最高价回购,预计A股回购股份数量为2,247万股,约占公司目前总股本的1.91%;按照B股最高回购金额上限人民币10,000万元、回购价格上限等值人民币3.5元/股(汇率为回购前一工作日的港币对人民币汇率中间价)进行测算,若全部以最高价回购,预计B股回购股份数量为2,857万股,约占公司目前总股本的2.43%。本次回购预计回购股份总数量不低于5,104万股,约占公司目前总股本的4.34%。本次回购股份总数量不超过公司总股本的10%。

具体回购股份的数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。若公司在回购股份期内实施了送股、资本公积金转增股本、现金分红、配股及其他除权除息事项,自股价除权、除息之日起,按照中国证监会及深圳证券交易所的相关规定相应调整回购股份数量。

回购的资金总额:回购总金额不低于人民币20,000万元,不超过人民币30,000万元,其中A股回购金额不低于人民币10,000万元,不超过人民币20,000万元;B股回购金额不低于人民币5,000万元,不超过人民币10,000万元。具体回购资金总额以回购期满时实际回购股份使用的资金总额为准。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

4、拟用于回购的资金来源

本次回购的资金来源为公司自有或自筹资金。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

5、拟回购股份的价格、价格区间或定价原则

本次回购A股股份价格为不高于人民币8.9元/股,本次回购B股股份价格为不高于等值人民币3.5元/股(汇率为回购前一工作日的港币对人民币汇率中间价),实际回购股份价格由股东大会授权公司董事会在回购启动后视公司股票具体情况并结合公司财务状况和经营状况确定。

如公司在回购股份期内实施了送股、资本公积金转增股本、现金分红、配股及其他除权除息事项,自股价除权、除息之日起,按照中国证监会及深圳证券交易所的相关规定相应调整回购股份价格上限。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

6、拟回购股份的实施期限

股份回购的实施期限为自公司股东大会审议通过回购股份方案之日起12个月内。如果触及以下条件,则股份回购期限提前届满:

(1)如果在股份回购期限内回购资金使用金额达到最高限额,则回购方案即实施完毕,亦即股份回购期限自该日起提前届满。

(2)如公司股东大会决定终止本回购方案,则回购期限自股东大会决议终止本回购方案之日起提前届满。

公司将根据股东大会授权,在股份回购期限内根据市场情况择机作出回购决策并予以实施。

公司不得在下列期间内回购公司股票:

(1)公司定期报告或业绩快报公告前10个交易日内;

(2)自可能对本公司股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或者在决策过程中,至依法披露后2个交易日内;

(3)中国证监会及深圳证券交易所规定的其他情形。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

7、回购决议的有效期

本次回购股份的决议有效期自股东大会审议通过回购股份方案之日起12个月。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

公司独立董事就该议案发表了独立意见,内容详见巨潮资讯网。

该议案需提交股东大会审议通过。

三、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次回购股份工作相关事宜的议案》;

为保证本次股份回购的顺利实施,公司董事会拟提请股东大会授权董事会在法律法规规定范围内,按照最大限度维护公司及股东利益的原则,全权办理本次回购股份相关事宜,授权内容及范围包括但不限于:

1、设立回购专用证券账户或其他相关证券账户;

2、授权公司董事会依据有关法律法规决定回购股份的具体时间、价格、数量和用途等;

3、制作、修改、补充、签署、递交、呈报、执行本次回购部分社会公众股份过程中发生的一切协议、合同和文件,并进行相关申报;

4、授权公司董事会根据实际回购的情况,对公司章程中涉及注册资本、股本总额等相关条款进行相应修改,并办理工商登记备案;

5、授权公司董事会依据有关规定(即适用的法律、法规、监管部门的有关规定)调整具体实施预案,办理与股份回购有关的其他事宜;如遇证券监管部门有新要求以及市场情况发生变化,授权董事会根据国家规定以及证券监管部门的要求和市场情况对回购方案进行调整;

6、通知债权人,与债权人进行沟通,对债务达成处置办法;

7、办理其他以上虽未列明但为本次股份回购事项所必须的内容;

8、本授权自公司股东大会审议通过股份回购预案之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

四、审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》;

根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过的《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》及《公司章程》等有关规定,公司拟根据实际情况对《公司章程》相关条款进行修订。

本次修订的详细情况请见《〈深圳市皇庭国际企业股份有限公司章程〉修订条文对照表》:

现行条款	修订后条款
第二十三条 公司在下列情况下,可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定,收购本公司的股份: (一)减少公司注册资本; (二)与持有本公司股票的其他公司合并; (三)将股份奖励给本公司职工; (四)股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议,要求公司收购其股份的。 除上述情形外,公司不进行买卖本公司股份的活动。	第二十三条 公司在下列情况下,可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定,收购本公司的股份: (一)减少公司注册资本; (二)与持有本公司股份的其他公司合并; (三)将股份用于员工持股计划或者股权激励; (四)股东因对分立股东大会作出的公司合并、分立决议持异议,要求公司收购其股份; (五)将股份用于转换公司发行的可转换为股票的公司债券; (六)公司为维护公司价值及股东权益所必需。 除上述情形外,公司不进行买卖本公司股份的活动。
第二十五条 公司因本章程第二十三条第(一)项至第(三)项的原因收购本公司股份的,应当经股东大会决议。公司依照第二十三条规定收购本公司股份后,属于第(一)项情形的,应当自收购之日起10日内注销;属于第(二)项、第(四)项情形的,应当在6个月内转让或者注销。 公司依照第二十三条第(三)项规定收购的本公司股份,将不超过本公司已发行股份总额的5%;用于收购的资金应当从公司的税后利润中支出;所收购的股份应当在1年内转让给职工。	第二十五条 公司因本章程第二十三条第(一)项至第(二)项的原因收购本公司股份的,应当经股东大会决议。因上述第(三)项、第(五)项、第(六)项规定的情形收购本公司股份的,应经三分之二以上董事出席的董事会会议决议。 公司依照本章程第二十三条规定收购本公司股份后,属于第(一)项情形的,应当自收购之日起十日内注销;属于第(二)项、第(四)项情形的,应当在六个月内转让或者注销;属于第(三)项、第(五)项、第(六)项情形的,公司合计持有的本公司股份数不得超过本公司已发行股份总额的百分之十,并应当在三年内转让或者注销;因第(三)项、第(五)项、第(六)项规定的情形收购本公司股份的,应当通过公开的集中交易方式进行。 公司收购本公司股份的,应当依照《中华人民共和国证券法》的规定履行信息披露义务。
第四十条 股东大会行使下列职权: (一)决定公司的经营方针和投资计划; …… (十六)审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。 ……	第四十条 股东大会是公司的权力机构,依法行使下列职权: (一)决定公司经营方针和投资计划; …… (十六)对公司因本章程第二十三条第(一)、(二)项规定的情形收购本公司股份作出决议; (十七)审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。 ……
第一百零七条 董事会行使下列职权: (一)召集股东大会,并向股东大会报告工作; …… (七)拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案; …… (十六)法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。	第一百零七条 董事会行使下列职权: (一)负责召集股东大会,并向股东大会报告工作; …… (七)拟定公司重大收购、公司因本章程第二十三条第(一)、(二)项规定的情形收购本公司股份或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案; …… (十六)对公司因本章程第二十三条第(三)、(五)、(六)项规定的情形收购本公司股份作出决议; (十七)法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

五、审议通过《关于召开2018年第二次临时股东大会的议案》。

内容详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于召开2018年第二次临时股东大会的通知》。

议案表决情况:9人赞成,0人反对,0人弃权。

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10日

证券代码:000056、200056　证券简称:皇庭国际、皇庭B　公告编号:2018-86

深圳市皇庭国际企业股份有限公司第八届监事会二〇一八年第二次临时会议决议公告

本公司及监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。

本公司于2018年12月4日以专人送达和电子邮件的方式发出召开第八届监事会二〇一八年第二次临时会议的通知,会议于2018年12月8日以现场结合通讯表决方式在公司会议室召开。出席会议的有:龙光明、林青辉、刘玉英、罗良、吴小霜。公司应出席监事五人,实际出席会议监事五人。监事会主席龙光明主持本次会议。会议召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议合法有效。公司监事会审议并通过以下议案:

一、逐项审议通过《关于回购公司部分社会公众股份的预案的议案》。

内容详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于回购公司部分社会公众股份的预案公告》。

1、拟回购股份的目的及用途

为保持本公司经营、发展及股价的稳定,保障、保护投资者的长远利益,促进股东价值的最大化,同时基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的认可,结合公司发展战略、经营情况和财务状况,公司拟回购公司股份,以推进公司股票市场价格与内在价值相匹配。

本次回购股份将用于后期实施股权激励计划或员工持股计划的股票来源、用于转换公司发行的可转债等法律法规允许的情形,公司董事会将根据证券市场变化确定股份回购的实际实施进度,若公司未能实施上述用途中的一项或多项,未使用部分将依法予以注销,公司注册资本将相应减少。回购股份的具体用途由股东大会授权董事会依据有关法律法规予以办理。本次回购的股份应当在披露回购结果暨股份变动公告后三年内转让或者注销。

议案表决情况:5人赞成,0人反对,0人弃权。

2、拟回购股份的方式

公司本次拟通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购部分已发行社会公众股份。

议案表决情况:5人赞成,0人反对,0人弃权。

3、拟回购股份的种类、数量、占公司总股本的比例及拟用于回购的资金总额

回购股份的种类:公司已发行的社会公众股份,包括A股和B股。

回购股份的数量及占公司总股本的比例:按照A股最高回购金额上限人民币20,000万元、回购价格上限8.9元/股进行测算,若全部以最高价回购,预计A股回购股份数量为2,247万股,约占公司目前总股本的1.91%;按照B股最高回购金额上限人民币10,000万元、回购价格上限等值人民币3.5元/股(汇率为回购前一工作日的港币对人民币汇率中间价)进行测算,若全部以最高价回购,预计B股回购股份数量为2,857万股,约占公司目前总股本的2.43%。本次回购预计回购股份总数量不低于5,104万股,约占公司目前总股本的4.34%。本次回购股份总数量不超过公司总股本的10%。

具体回购股份的数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。若公司在回购股份期内实施了送股、资本公积金转增股本、现金分红、配股及其他除权除息事项,自股价除权、除息之日起,按照中国证监会及深圳证券交易所的相关规定相应调整回购股份数量。

回购的资金总额:回购总金额不低于人民币20,000万元,不超过人民币30,000万元,其中A股回购金额不低于人民币10,000万元,不超过人民币20,000万元;B股回购金额不低于人民币5,000万元,不超过人民币10,000万元。具体回购资金总额以回购期满时实际回购股份使用的资金总额为准。

议案表决情况:5人赞成,0人反对,0人弃权。

4、拟用于回购的资金来源

本次回购的资金来源为公司自有或自筹资金。

议案表决情况:5人赞成,0人反对,0人弃权。

5、拟回购股份的价格、价格区间或定价原则

本次回购A股股份价格为不高于人民币8.9元/股,本次回购B股股份价格为不高于等值人民币3.5元/股(汇率为回购前一工作日的港币对人民币汇率中间价),实际回购股份价格由股东大会授权公司董事会在回购启动后视公司股票具体情况并结合公司财务状况和经营状况确定。

如公司在回购股份期内实施了送股、资本公积金转增股本、现金分红、配股及其他除权除息事项,自股价除权、除息之日起,按照中国证监会及深圳证券交易所的相关规定相应调整回购股份价格上限。

议案表决情况:5人赞成,0人反对,0人弃权。

6、拟回购股份的实施期限

股份回购的实施期限为自公司股东大会审议通过回购股份方案之日起12个月内。如果触及以下条件,则股份回购期限提前届满:

(1)如果在股份回购期限内回购资金使用金额达到最高限额,则回购方案即实施完毕,亦即股份回购期限自该日起提前届满。

(2)如公司股东大会决定终止本回购方案,则回购期限自股东大会决议终止本回购方案之日起提前届满。

公司将根据股东大会授权,在股份回购期限内根据市场情况择机作出回购决策并予以实施。

公司不得在下列期间内回购公司股票:

(1)公司定期报告或业绩快报公告前10个交易日内;

(2)自可能对本公司股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或者在决策过程中,至依法披露后2个交易日内;

(3)中国证监会及深圳证券交易所规定的其他情形。

议案表决情况:5人赞成,0人反对,0人弃权。

7、回购决议的有效期

本次回购股份的决议有效期自股东大会审议通过回购股份方案之日起12个月。

议案表决情况:5人赞成,0人反对,0人弃权。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

监 事 会

2018年12月10日

证券代码:000056、200056　证券简称:皇庭国际、皇庭B　公告编号:2018-87

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。

一、关联交易概述

(一)交易的基本情况

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,本公司拟以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”)。

本公司拟与皇庭集团签署《资产置换协议书》,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,同心基金于2018年10月31日的股东全部权益评估价值为237,217.90万元,本次置出资产同心基金22.34%股份(对应的实缴股本占同心基金总股本比例为29.13%)对应的评估价值为69,101.57万元,参考上述评估价格,交易各方确认同心基金22.34%股份本次置出价格为69,101.57万元。重庆皇庭于2018年10月31日的股东全部权益评估价值为6,558.54万元,参考上述评估价格,交易各方确认重庆皇庭100%股权本次置入价格为6,558.54万元。置出资产和置入资产的差额为62,543.03万元。

经各方协商一致,本次资产置换对价剩余差额由皇庭集团及其关联方以债权冲抵和现金支付的方式付清。其中,皇庭集团及其全资子公司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”)对重庆皇庭持有的债权36,203.54万元,通过皇庭国际和皇庭集团下属公司间的债权债务重组来冲抵应向皇庭国际子公司支付收购同心基金22.34%股份的部分对价款,债权后重庆皇庭无须再偿还该笔金额的债务。各方债权债务抵消后本次资产置换剩余差额为26,339.49万元,该差额部分由皇庭集团或其指定的公司以现金方式付给本公司或本公司指定的公司。

(二)关联关系说明

因皇庭集团及其下属公司系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司,故皇庭集团及其下属公司为本公司的关联法人,此项交易构成关联交易。

(三)表决情况

2018年12月8日,本公司第八届董事会以现场结合通讯表决方式召开二〇一八年第十三次临时会议,关联董事郑康豪先生回避表决,其余8名非关联董事一致审议通过《关于公司资产置换暨关联交易的议案》。公司独立董事事前认可并发表了独立意见。

(四)经测算,上述事项未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准,上述交易无需报中国证监会审核。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定,此项关联交易尚需提交股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

二、关联方基本情况

(一)置出资产关联方一

1、关联方名称:深圳市皇庭集团有限公司

住所:深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心主楼57楼

统一社会信用代码:91440300778767119X

企业性质:有限责任公司

注册地:深圳

法定代表人:郑康雄

注册资本:100000万元

主要股东:郑康豪持有99.90%股权,深圳市皇庭投资控股有限公司持有0.10%股权

实际控制人:郑康豪

经营范围:在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;房地产营销策划、房地产经纪、房地产投资顾问、置业咨询、房地产中介服务等房地产活动;物业管理;房屋工程建筑、土木工程建筑、建筑安装、建筑装修、工程准备、提供施工设备服务等建筑活动。从事广告业、企业管理服务等商务服务;测绘服务、技术检测、工程技术与规划管理等专业技术服务(凭资质证书许可后方可经营)。投资兴办实业(具体项目另行申报);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)。从事货物、技术进出口业务;经营进出口业务(以上经营范围:法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

2、关联关系:因皇庭集团系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司,故该公司为本公司的关联法人,此项交易构成关联交易。

3、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)。

4、经查询,皇庭集团不存在被认定为失信被执行人的情形。

(二)置出资产关联方二

1、关联方名称:深圳市皇庭产业控股有限公司(系受让同心基金22.34%股份的对手方,以下简称“皇庭产业控股”)

住所:深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

统一社会信用代码:91440300007983647590

企业性质:有限责任公司

注册地:深圳

法定代表人:郑康雄

注册资本:30000万元

主要股东:深圳市皇庭集团有限公司持有90%股权;深圳市皇庭投资管理有限公司持有10%股权

实际控制人:郑康豪

经营范围:产业投资(具体项目另行申报);投资兴办实业(具体项目另行申报);投资咨询(不含限制项目);投资顾问(不含限制项目)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、关联关系:因皇庭产业控股系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司,故该公司为本公司的关联法人,此项交易构成关联交易。

3、截至2017年12月31日,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)。

4、经查询,皇庭产业控股不存在被认定为失信被执行人的情形。

(三)置入资产关联方(系持有重庆皇庭100%股权的股东)

1、关联方名称:重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司

住所:重庆市九龙坡区白市驿镇白欣路81号3幢

统一社会信用代码:91500107567879669 60

企业性质:有限责任公司

注册地:重庆

法定代表人:郑康雄

注册资本:30000万元

主要股东:深圳市皇庭集团有限公司持有100%股权

实际控制人:郑康豪

经营范围:在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;房地产营销策划、房地产经纪、房地产投资顾问、置业咨询、房地产中介服务等房地产活动;物业管理;房屋工程建筑、土木工程建筑、建筑安装、建筑装修、工程准备、提供施工设备服务等建筑活动。从事广告业、企业管理服务等商务服务;测绘服务、技术检测、工程技术与规划管理等专业技术服务(凭资质证书许可后方可经营)。投资兴办实业(具体项目另行申报);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)。从事货物、技术进出口业务;经营进出口业务(以上经营范围:法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

2、关联关系:因重庆九龙珠宝系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司,故该公司为本公司的关联法人,此项交易构成关联交易。

3、截至2017年12月31日,重庆九龙珠宝总资产为51,564.34万元,净资产为49,739.33万元。2017年营业收入为0元,净利润为-20.90万元。(以上数据未经审计)。

4、经查询,重庆九龙珠宝不存在被认定为失信被执行人的情形。

三、交易标的基本情况

(一)置出资产基本情况

1、同心基金22.34%股份

(1)同心基金系本公司通过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”)持股34.5153%的参股公司,注册资本为294,000.00万元,其中实缴资本为188,400.00万元,本次拟置出同心基金22.34%股份(对应实缴股本占总股本比例为29.13%)。本次置出资产不存在抵押、质押或其他第三人权利,也不存在诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施。

2、同心基金基本情况

公司名称:深圳市同心投资基金股份公司

住所:深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

统一社会信用代码:91440300074370098M

企业性质:非上市股份有限公司

注册地:深圳

法定代表人:郑康豪

注册资本:294,000万元

主要股东:皇庭基金、深圳市前海香江金融控股集团有限公司、深圳市汇聪投资有限公司、深圳市齐贤投易有限公司等其42名股东。

经查询,同心基金不存在被认定为失信被执行人的情形。

3、同心基金主要业务

同心基金为一家具有一定规模的集团化投资公司,目前主要开展再贷款、直贷、融资担保、供应链金融、保理、私募股权等业务。

4、同心基金审计情况

根据具有证券、期货相关业务资格的中勤万信会计师事务所出具的《深圳市同心投资基金股份公司审计报告》(勤信审字【2018】第1512号),同心基金最近一年及一期的主要财务数据如下:

单位:元

项 目	2018年10月30日/2018年1-10月	2017年12月31日/2017年1-12月
资产总额	2,836,169,133.12	2,538,891,177.17
负债总额	679,629,994.50	367,319,006.98
应收账款总额	-	-
或有事项涉及的总额	-	-
归属于母公司股东的净资产	2,160,443,357.54	2,171,572,170.19
营业收入	165,540,243.97	191,551,996.99
营业利润	234,036,503.44	330,000,906.27
归属于母公司股东的净利润	185,351,682.99	244,813,746.97
经营活动产生的现金流量净额	-485,386,084.36	41,060,410.16

5、同心基金评估情况

公司聘请了具有证券、期货资格的亚洲(北京)资产评估有限公司对同心基金的股东全部权益价值进行了评估。以2018年10月31日为评估基准日,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)。

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。

同心基金股东全部权益采用两种方法得出的评估结论分别为:

采用资产基础法市场价值评估值为219,806.69万元;收益法市场价值评估值为237,217.90万元,两种方法的评估结果差异17,411.21万元,差异率7.92%。

产生差异的主要原因:资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值,仅能反映企业资产的自身价值,而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性,并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值,不仅考虑了企业以会计原则计量的资产,同时也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资源,如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。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。

(二)置入资产基本情况

1、重庆皇庭100%股权

重庆皇庭系皇庭集团通过全资子公司重庆九龙珠宝持股100%的公司。截止公告日,重庆九龙珠宝为了配合重庆皇庭自身银行融资事项,将其持有的重庆皇庭100%股权质押给平安银行股份有限公司重庆分行(以下简称“平安银行”)作为担保。除此之外,重庆皇庭不存在抵押、质押或其他第三人权利,也不存在诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施。

皇庭集团及重庆九龙珠宝承诺,在本公司股东大会审议本次资产置换方案前,将与平安银行协商解除重庆皇庭100%股权的质押。

2、重庆皇庭基本情况

公司名称:重庆皇庭珠宝广场有限公司

住所:重庆市九龙坡区九龙园区火炬大道16号九龙园区科技孵化楼8楼

统一社会信用代码:91500107072312090

企业性质:有限责任公司(法人独资)

注册地:重庆

法定代表人:魏强

注册资本:2000 万元

主要股东:重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司持股100%

经查询,重庆皇庭不存在被认定为失信被执行人的情形。

3、重庆皇庭主要业务

重庆皇庭原主营业务主要系房地产开发和销售,住宅和公寓部分于2018年6月已全部出售完毕,已不再进行新的房地产开发业务,目前公司主要资产为自持运营重庆皇庭广场。

重庆皇庭广场房屋建筑面积7.8万平方米,商场地上4层,地下1层,停车位近千个,已于2016年12月24日开业。重庆皇庭广场位于重庆市九龙坡区盘龙新城核心区域。作为九龙坡区第二大商圈的“盘龙新城”,周边人口密集,临近轨道2号线,5号线,交通便利,辐射区域人群广,具备良好的发展潜力。

重庆皇庭广场开业之初原定位为以珠宝为主题的体验式购物中心,主力业态为黄金珠宝,次主力业态为婚庆服务。但由于定位主题单一,商场出租率和人气不够理想,租金水平相对较低。

2017年7月起,皇庭国际商业管理团队受托经营重庆皇庭广场,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”。本公司借助多年的商业运营管理经验及丰富的商业资源对项目业态组合重新进行了规划调整,品牌不断升级调整,成功引进了阿里巴巴旗下的盒马鲜生等优质品牌主力店,实现了商业领域的转型升级,同时租金水平大幅提升。

目前,重庆皇庭广场定位为集精品超市、时尚购物、亲子教育、休闲娱乐、特色餐饮、互动体验为一体的精致社区购物中心。目前商户签约率占比约为85.8%,盒马鲜生、大地影院、华尔顿盛宴等知名品牌均已进驻,其他主力店和品牌也在不断洽谈中。未来将进一步丰富重庆皇庭广场的家庭消费生态圈,致力于打造片区最具特色的一站式精致社区购物中心。

4、现有关联交易情况说明

本公司于2017年7月25日召开第八届董事会2017年第十一次临时会议,审议通过了《关于签署重庆皇庭珠宝城(委托经营管理合同书)暨关联交易的议案》,本公司下属公司受托为重庆皇庭珠宝城(现已更名为“重庆皇庭广场”)项目提供规划、招商、策划、运营管理等服务,收取招商佣金及经营管理服务费用。

目前该《委托经营管理合同书》正常履行中,待本次资产置换完成股权交割后,重庆皇庭将纳入本公司合并报表范围,重庆皇庭广场继续由本公司下属公司提供上述服务,但不再构成关联交易。

5、重庆皇庭审计情况

根据具有证券、期货相关业务资格的立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《重庆皇庭珠宝广场有限公司审计报告及财务报表》(信会师报字[2018]ZI50132号),重庆皇庭最近一年及一期的主要财务数据如下:

单位:元

项 目	2018年10月31日/2018年1-10月	2017年12月31日/2017年1-12月
资产总额	810,919,385.88	891,772,498.32
负债总额	760,064,195.80	835,285,421.08
归属于母公司股东的净资产	50,855,190.08	56,487,077.24
应收票据及应收账款	2,405,798.59	706,234.47
或有事项涉及的总额	-	-
营业收入	98,547,799.52	108,525,891.50
营业利润	-6,240,690.11	-56,816,594.47
归属于母公司股东的净利润	-5,631,887.16	-57,761,473.36
经营活动产生的现金流量净额	75,253,832.82	-5,647,363.64

6、重庆皇庭评估情况

公司聘请了具有证券、期货资格的银信资产评估有限公司对重庆皇庭的股东全部权益价值进行了评估。以2018年10月31日为评估基准日,采用资产基础法进行了评估,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珠宝广场有限公司股权所涉及的重庆皇庭珠宝广场有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(银信评报字[2018]沪第1808号)。

在评估基准日2018年10月31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(大写人民币:陆仟伍佰伍拾捌万伍仟肆佰元整),股东全部权益增值1,473.02万元,增值率28.96%。

7、重庆皇庭与交易对手方经营性往来情况

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截止2018年10月31日审计报告基准日止,皇庭集团和重庆九龙珠宝应收重庆皇庭的往来款项余额分别为161,703,425.77元和200,331,948.00元,合计金额为362,035,373.77,均为重庆皇庭成立以来皇庭集团和重庆九龙珠宝对重庆皇庭项目开发的资金支持。因重庆皇庭注册资本仅为2000万,项目开发期间的资金缺口主要由皇庭集团和重庆九龙珠宝通过银行转账给重庆皇庭。

本次资产置换,皇庭集团和重庆九龙珠宝对重庆皇庭持有的债权362,035,373.77 元用于冲抵应向皇庭国际子公司支付收购同心基金22.34%股份的部分对价款,资产置换完成后,抵消后重庆皇庭无须再偿还该笔金额的债务。

8、本次资产置换完成后,重庆皇庭将会纳入本公司的合并报表范围。

四、交易的定价政策及定价依据

本次交易以具有证券期货从业资格的评估机构出具的相关标的资产的评估结果作为定价依据,符合关联交易定价公允原则。严格按市场经营规则进行,定价遵循市场公允价格,并根据公平、公正的原则签订合同,不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为。

五、交易协议的主要内容

甲方一:深圳市皇庭国际企业股份有限公司(简称“甲方一”或“皇庭国际”)

甲方二:深圳市皇庭基金管理有限公司(简称“甲方二”或“皇庭基金”)

甲方三:深圳市皇庭不动产管理有限公司(简称“甲方三”或“皇庭不动产”)

以上统称为甲方。

乙方一:深圳市皇庭集团有限公司(简称“乙方一”或“皇庭集团”)

乙方二:深圳市皇庭产业控股有限公司(简称“乙方二”或“皇庭产业控股”)

乙方三:重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司(简称“乙方三”或“重庆九龙珠宝”)

以上统称为乙方。

(一)资产置换方案

甲乙双方一致同意,皇庭国际以其全资子公司皇庭基金依法持有同心基金22.34%的股份(简称“置出资产”)置换皇庭集团全资子公司重庆九龙珠宝依法持有重庆皇庭100%的股权(简称“置入资产”)。

(二)作价依据

1、经中勤万信会计师事务所审计,截至2018年10月31日,同心基金资产 2,836,169,133.12元,负债 679,629,994.50元,归母净资产2,150,443,357.54元。详见《深圳市同心投资基金股份公司审计报告》(勤信审字【2018】第1512号)。

2、经亚洲(北京)资产评估有限公司评估,截至2018年10月31日,同心基金股东全部权益价值评估价值为人民币2,372,179,000.00元。详见《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)。

3、经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2018年10月31日,重庆皇庭资产810,919,385.88元,负债为760,064,195.80元,净资产50,855,190.08元。详见《重庆皇庭珠宝广场有限公司审计报告及财务报表》(信会师报字[2018]ZI50132号)。

4、经银信资产评估有限公司评估,截至2018年10月31日,重庆皇庭股东全部权益评估价值为65,585,400.00元。详见《深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购重