证券代码:000056、200056　　证券简称:皇庭国际、皇庭B　　公告编号:2019-25

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

【2018】年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为:公司暂以公司2019年4月23日享有利润分配权的股份总额1,173,859,524股(总股本1,175,345,368股扣除已回购股份1,485,844股)为基数,拟向全体股东每10股派发现金红利0.10元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会审议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1.公司简介

股票简称	皇庭国际,皇庭B	股票代码	000056,200056
股票上市交易所	深圳证券交易所		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曹剑	吴小霜
办公地址	广东省深圳市福田区福华路350号岗厦皇庭大厦(皇庭中心)28楼	广东省深圳市福田区福华路350号岗厦皇庭大厦(皇庭中心)28楼
传真	(0755)82566573	(0755)82566573
电话	(0755)82281888	(0755)82535565
电子信箱	cf000056@21cn.com	htg000056@163.com

2.报告期主要业务或产品简介

(一)报告期内公司所从事的主要业务

根据公司战略,公司致力于成为粤港澳大湾区乃至全国领先的,以"商业+资本+互联网"为主要商业模式、服务于新经济的不动产运营管理服务商。

公司不动产运营管理服务包括商业不动产运营管理业务、商业不动产的资产管理业务及商业不动产的配套服务业务,依托"商业+资本+互联网",发挥"商业是场景,商业是流量和入口"的特点,以商营为基础,开展资产管理、金融服务、品牌孵化投资及商管智能化等6M业务的发展战略。

1.商业不动产运营管理业务主要围绕购物中心的运营和管理开展,以做大规模,扩大品牌和市场影响力为主,并致力于实现招商运营标准化、智能化、互联网化。

目前,公司主要以经营管理自持购物中心和委托管理购物中心为主,以委托管理、整租、不动产投资合作等多种方式,为购物中心、商办写字楼、酒店管理、公寓等多个商业不动产领域提供综合服务和自持运营服务。公司不动产整体管理面积已经超过100万平方米,已布局珠三角、长三角、西南、中原、西北等区域。

2.商业不动产的资产管理业务将立足于粤港澳大湾区,对于有发展潜力的商业不动产项目,通过运营提升和配套服务,在物业升值时,将逐步通过资产出售、转让经营权及资产证券化等方式获取资产管理收益。

3.商业不动产的配套服务业务主要依托同心再贷、瑞泽租赁等持牌金融机构,以商业不动产运营为场景,开展品牌孵化投资、互联网大数据、金融服务、智能化服务等多样化服务。

(二)报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点及公司所处行业地位

随着居民消费水平的提升、城市化进程的推进和城市中产力量的崛起,传统百货已不能满足消费升级的需求,购物中心的功能逐步转型,社交、娱乐、教育培训日益成为购物中心承载的主要功能,综合型、体验式的购物中心正在成为商业不动产的新发力点,商业不动产运营管理、交易和投资等方面存在较大的市场机会。

目前,全国存量购物中心数量超过6500家,且新建购物中心每年增速300家以上。但目前行业市场集中度不高,除两家行业龙头公司外,其他商管公司管理运营规模均小于100家。在此市场环境下,市场对专业的商业运营管理的需求量也是巨大的,商业不动产管理的发展空间巨大。

2019年2月18日国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》,对大湾区的战略定位、发展目标、空间布局等方面作了全面规划。粤港澳大湾区以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市为核心,定位为国际一流湾区和世界级城市群,未来将成为我国经济新引擎。作为区域发展的核心引擎之一,深圳将发挥作为经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市的引领作用,加快建成现代化国际化城市,努力成为具有世界影响力的创新创意之都。《粤港澳大湾区发展规划纲要》的发布,对区域现代服务业形成重大利好。

然而另一方面,挑战与机遇同生并存。目前区域性商业地产企业普遍受到线下地产巨头和电商巨头的双重冲击,经营面临很大挑战,急需寻求突破;同时,商业管理行业是个相对传统封闭的行业,缺乏互联网和资本的深入改造,面临诸多的现实问题和挑战。

公司将紧紧抓住行业发展的趋势,粤港澳大湾区的发展机遇和自身业务的优势,积极拓展不动产运营管理规模,协同发展金融服务业务,提升公司的盈利能力及行业知名度。公司业务布局将立足粤港澳大湾区,并继续加快在全国核心城市的布局和落地,实现商业物业的快速复制化。

3.主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位:人民币元

	2018年	2017年		本年比上年增减	2016年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	949,111,225.86	702,271,639.29	807,970,565.62	17.47%	325,839,869.42	325,839,869.42
归属于上市公司股东的净利润(元)	90,652,194.53	177,823,722.36	120,153,545.65	-24.56%	113,476,808.99	111,546,549.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	52,500,820.71	70,874,467.69	70,969,764.34	-26.02%	63,049,448.86	63,049,448.86
经营活动产生的现金流量净额(元)	193,532,356.17	336,083,429.83	330,436,076.19	-41.43%	28,778,288.84	34,966,319.96
基本每股收益(元/股)	0.08	0.15	0.10	-20.00%	0.10	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.15	0.10	-20.00%	0.10	0.10
加权平均净资产收益率	1.68%	3.41%	2.28%	-0.60%	2.24%	2.20%

2018年末	2017年末		本年末比上年末增减	2016年末	
	调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	13,254,846,349.11	14,169,679,684.21	15,069,108,901.73	-11.98%	10,640,504,286.57	10,707,438,795.59
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,360,676,343.88	5,300,703,808.45	5,357,292,182.34	0.06%	5,125,311,547.03	5,166,388,763.29

注:追溯调整期初数的原因为本报告期同一控制下企业合并。本报告期公司收购本公司实际控制人控制的深圳市皇庭航务有限公司(以下简称"皇庭航务")和重庆皇庭实业广场(以下简称"重庆皇庭")有限公司100%股权,上述股权收购事项完成后,皇庭航务和重庆皇庭纳入公司合并报表范围。由于上述事项属于同一控制下企业合并,根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》和《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的相关规定,公司在编制比较会计报表时,对合并财务报表上年期末数进行追溯调整。

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	220,585,346.19	236,474,109.67	228,003,867.76	264,047,902.24
归属于上市公司股东的净利润	53,272,239.76	47,969,551.46	50,650,483.01	-61,240,079.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,186,503.95	25,341,971.72	47,594,338.98	-48,621,993.94
经营活动产生的现金流量净额	287,798,962.43	-204,976,100.09	128,563,663.67	-17,854,169.84

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4.股本及股东情况

(1)普通股股本和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	26,110	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	26,440	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	21.60%	253,891,877	0	质押	242,165,940
深圳市皇庭产业控股有限公司	境内非国有法人	20.36%	239,282,152	0	质押	229,282,152
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	9.18%	107,887,676	0		
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060	0	质押	15,000,000
赖志弥	境外自然人	1.84%	21,576,850	0	质押	16,431,188
陈巧玲	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	质押	19,142,570
雷孝谦	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	质押	19,940,178
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.39%	16,350,844	0		
全国社保基金一零四组合	其他	1.34%	15,800,000	0		
中铁宝盈资产－浦发银行－中铁宝盈－宝藏77号特定客户资产管理计划	其他	1.23%	14,479,698	0		
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.07%	12,655,252	0		

上述股东关联关系或一致行动的说明

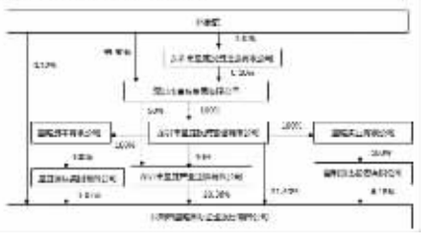
公司实际控制人郑康豪先生及其控股的百利亚太、皇庭投资、皇庭产业控股、皇庭国际集团为一致行动人,截止2018年12月31日合计持有公司579,834,967股股份,占公司总股本的49.33%;截至本报告披露日,合计持有公司656,899,567股股份,占公司总股本的50.70%。除此之外,上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。	
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	截止本报告期末,公司实际控制人郑康豪先生控股的深圳市皇庭投资管理有限公司持有本公司股份263,891,877股,其中通过信用证券账户持有11,070,316股。

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5.公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

二、经营情况讨论与分析

1.报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

目前,随着消费升级和城市化的发展,在我国一、二、三、四线城市乃至县城,购物中心规模均快速增长。商业物业承载的功能逐步变化,由以前主要承载购物为主的商业业态逐步转型为集"社交+娱乐+教育"为主体的多业态的综合商业体,其功能也愈加多样化,成为承载人民群众追求幸福美好生活的场所。

2018年,公司在稳固存量商业不动产运营管理业务的基础上,积极在全国进行商业项目布局和落地,研究实施商业不动产的资产管理业务。目前,公司主要以商业不动产综合运营服务为主要业务,同时积极发展基于商业不动产运营场景的金融服务业务。

2018年公司营业收入为949亿元,同比增长17.47%;归属于上市公司股东的合并净利润9,065.22万元,同比下降24.55%。主要系本期计提资产减值准备同比增加所致;截至2018年12月31日,资产总额132.55亿元,同比下降11.98%;归属于母公司所有者权益 53.61亿,同比增加0.06%。

(一)公司主要业务

1.商业不动产运营服务业务:

公司坚持轻重结合的模式,一方面积极提升自持的优质商业项目的营业收入和品牌知名度,另一方面还不断以整租和轻资产输出模式拓展商业运营业务,打造"商营+资管+品牌孵化投资+互联网大数据+金融服务+智能化"为一体的6M综合性商业管理模式,规模化、市场化向外拓展项目。目前公司商业不动产总管理规模已经超过100万平方米,已在珠三角、长三角、西南、中原、西北等地进行布局,公司发展已由原来的单一深圳区域发展全国性布局拓展的业务,并扎实推进招商运营标准化,持续扩大不动产运营管理规模。

(1)购物中心项目:公司拥有以前海交易所深圳皇庭广场、位于成都金牛区的成都天府国际商业广场、位于重庆渝中区的重庆皇庭广场、位于成都青羊区的成都皇庭国际中心按照经营计划稳步推进招商工作,目前招租情况良好,公司将重点打造品牌推广,不断提升物业创新管理及增值服务,积极拓展商业项目,进一步提升租赁率。

(2)写字楼运营项目:公司委托管理的深圳CBD区域标志性建筑皇庭商业中心及皇庭中心、目持的成都皇庭国际中心按照经营计划稳步推进招商工作,目前招租情况良好,公司将重点打造品牌推广,不断提升物业创新管理及增值服务,积极拓展商业项目,进一步提升租赁率。

(3)公寓运营项目:公司购买了位于重庆市九龙坡区148套商住公寓用于开展长租公寓业务,致力于打造国内集中式长租公寓知名品牌,满足目标客户群体工作、生活、创业、社交的多元化需求。

2.商业不动产的资产管理业务:公司深入研究相关政策,依托商业管理运营提升,开展商业物业资产管理升值后,将逐步通过资产出售、转让经营权及资产证券化等方式,创造出更高更多的收益。

如公司于2016年投资的成都皇庭国际中心写字楼项目,通过对该项目的后续开发及运营,现已有较大幅度升值。未来公司在通过运营租金稳定并提升后,视市场情况择有或以资产证券化等合适方式退出。

3.商业不动产的配套服务业务:公司提出了"商业是场景,商业是流量和入口"商业不动产运营业务模式,在做好商业不动产运营的基础上,金融服务如为顾户和消费者提供小额贷款、供应链金融业务、融资租赁、消费金融及股权投资等,将与商业不动产运营相结合,积极融入商业不动产运营的场景当中。

目前公司控股同心再贷款、瑞泽租赁。同心再贷款拥有再贷及直贷牌照,报告期内积极拓展项目和合作渠道,在对传统信权类业务在保持稳健发展的同时,不断创新产品形式来获取更优质的项目和更高的投资回报。

瑞泽租赁积极探索推进飞机租赁、不良资产投资与基金管理业务,储备了一批优质资产及银行保理资金,增强主动管理资产能力,营销客户数量增加。

(二)实施2017年年度权益分派

报告期内,公司实施了2017年年度权益分派。公司在做好日常经营工作的同时,注重对广大股东的回报,根据公司2017年利润分配方案,合计现金分红45,974,549.42元。

(三)实施股份回购事宜

为保持公司经营发展及股价的稳定,保障、保护投资者的长远利益,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,公司积极推进实施回购公司股份。

截至本报告披露日,公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司A、B股共1,485,844股,占公司总股本的0.13%。

2.报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3.占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

□ 适用 √ 不适用

4.是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5.报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6.是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

7.报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

8.面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7.涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1.重要会计政策变更

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1)资产负债表中"应收票据"和"应收账款"合并列示为"应收票据及应收账款";"应付票据"和"应付账款"合并列示为"应付票据及应付账款";"应收利息"和"应收股利"并入"其他应收款"列示;"应付利息"和"应付股利"并入"其他应付款"列示;"固定资产清理"并入"固定资产"列示;"工程物资"并入"在建工程"列示;"专项应付款"并入"长期应付款"列示。比较数据相应调整。	合并,母公司资产负债表中,"应收票据"和"应收账款"合并列示为"应收票据及应收账款",本期金额分别为165,153,901.71元、31,349,173.62元,上期金额分别为55,158,091.77元、3,842,307.08元;"应付票据"和"应付账款"合并列示为"应付票据及应付账款",本期金额218,592,889.66元、53,958,003.26元,上期金额165,066,462.48元、14,887,491.42元; 合并,母公司资产负债表中,分别调增"其他应收款"本期金额148,792,474.83元、54,279,505.00元,上期金额11,168,385.63元、58,452,821.48元;分别调增"其他应付款"本期金额12,763,559.76元、2,943,615.34元,上期金额14,957,128.68元、3,766,455.99元;分别调增"固定资产"本期金额0.00元、0.00元,上期金额0.00元、0.00元;分别调增"在建工程"本期金额0.00元、0.00元,上期金额0.00元、0.00元;分别调增"长期应付款"本期金额0.00元、0.00元,上期金额0.00元、0.00元。
(2)在利润表中新增"研发费用"项目,将原"管理费用"中的研发费用组分类至"研发费用"单独列示;在利润表中财务费用下新增"其中:利息费用"和"利息收入"项目。比较数据相应调整。 财政和个人所得税手续费返还作为其他与日常活动相关的项目在利润表的"其他收益"项目中填列。比较数据相应调整。	合并,母公司利润表中,分别调减"管理费用"本期金额0.00元、0.00元,上期金额0.00元、0.00元,重分类至"研发费用"。 合并、母公司利润表中,利息费用本期金额分别为308,638,923.73元、32,886,224.96元,上期金额分别为282,321,717.68元、16,554,453.30元。 合并、母公司利润表中,利息收入本期金额分别为6,210,632.47元、4,049,639.40元,上期金额分别为5,929,727.18元、1,343,912.50元。 合并、母公司利润表中,分别调减"营业外收入"本期金额242,057.76元、154,079.01元,上期金额162,906.63元、0.00元,重分类至"其他收益"。
(3)所有者权益变动表中新增"设定受益计划变动额结转留存收益"项目。比较数据相应调整。	"设定受益计划变动额结转留存收益"本期金额分别为0.00元、0.00元,上期金额分别为0.00元、0.00元。
(4)合并、母公司现金流量表中将企业实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。比较数据相应调整。	合并、母公司现金流量表中,分别调增收到其他与经营活动有关的现金中政府补助本期金额0.00元、0.00元,上期金额0.00元、0.00元。

2.重要会计估计变更

报告期内,公司无重要会计估计变更。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

详见"2018年度财务报表附注 八、合并范围的变更"。

证券代码:000056,200056　　证券简称:皇庭国际,皇庭B　　公告编号:2019-23

深圳市皇庭国际企业股份有限公司第八届监事会二〇一九年第七次会议决议公告

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。

本公司于二〇一九年四月十一日以专人送达和电子邮件的方式发出召开第八届监事会二〇一九年第七次会议的通知,会议于二〇一九年四月二十三日下午以现场表决方式在公司会议室召开。出席会议的有:郑康豪、邢福俊、陈小梅、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。会议由郑康豪董事长主持。会议召开符合《公司法》及《公司章程》的规定,会议合法有效。审议并通过以下议案:

1.审议通过二〇一八年度董事会工作报告的议案;

详见同日刊登于巨潮资讯网的《二〇一八年度董事会工作报告》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

公司独立董事陈楚熊、王培、汪军民向董事会提交了2018年度独立董事述职报告,并将在2018年度股东大会上进行述职,具体内容详见巨潮资讯网。

该议案需提交股东大会审议通过。

2.审议通过二〇一八年度总经理工作报告的议案;

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

3.审议通过二〇一八年年度报告及摘要的议案;

详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《二〇一八年年度报告》及《二〇一八年年度报告摘要》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

该议案需提交股东大会审议通过。

4.审议通过二〇一八年度经审计财务报告的议案;

详见同日刊登于巨潮资讯网的《二〇一八年度审计报告》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

该议案需提交股东大会审议通过。

5.审议通过二〇一八年度财务决算报告的议案;

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的本公司二〇一八年度财务审计报告书,本公司2018年度财务决算情况如下:

一、资产负债情况

截止2018年12月31日,本公司合并总资产13,254,846,349.11元(以下货币单位均指人民币),同比下降11.98%;合并净资产5,360,676,343.88元,同比增长0.06%。

二、主要财务成果

合并报表营业收入949,111,225.86元,同比增长17.47%;归属于上市公司股东的合并净利润90,652,194.53元,同比下降24.55%。

三、母股股利状况

本公司截止2018年12月31日,本公司总股本为1,175,345,368股,基本每股收益0.08元。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

该议案需提交股东大会审议通过。

6.审议通过二〇一八年度利润分配预案的议案;

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)根据国内会计准则审计,2018年度公司实现的合并归属上市公司净利润 90,652,194.53元,母公司2018年度净利润79,028,358.00元, 2017年末滚存的未分配利润56,591,641.31元,扣除法定盈余公积金7,902,835.80元,实施2017年度利润分配方案支付的股利45,974,549.42元后,2018年末母公司实际可供分配利润为81,742,614.09元,2018年年末母公司资本公积为2,311,952,736.19元。

为了更好的回报股东,根据《公司章程》关于利润分配的相关规定,公司暂以公司2019年4月23日享有利润分配权的股份总额1,173,859,524股(总股本1,175,345,368股扣除已回购股份1,485,844股)为基数,拟向全体股东每10股派发现金红利0.10元(含税),合计利润分配总额为11,738,595.24元,剩余未分配利润转入下一年度。

本次利润分配方案实施时,如享有利润分配权的股份总额发生变动,则以实施分配方案股权登记日时享有利润分配权的股份总额为基数,按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

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。

7.审议通过二〇一八年度内部控制评价报告的议案;

详见同日刊登于巨潮资讯网的《二〇一八年度内部控制评价报告》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

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。

8.审议通过续聘公司财务及内控审计机构的议案;

鉴于立信会计师事务所(特殊普通合伙)在 2018年度审计工作中,遵循了《中国注册会计师独立审计准则》,勤勉尽责,坚持独立、客观、公正的审计准则,公允合理地发表了独立审计意见,表现出良好的职业操守,为公司出具的审计报告客观、公正的反映了公司的财务状况和经营成果,经公司董事会审计委员会提议,公司拟续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2019年度财务报告及内部控制的审计机构,聘期一年,具体审计费用将在2018年审计费用的基础上结合公司2019年实际经营情况予以考量,授权公司管理层与会计师事务所商定。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权。

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。

9.审议通过关于投资性房地产公允价值处理的议案;

公司聘请的专业房地产评估公司于2018年末对投资性房地产公允价值进行估价并出具了评估报告。

按照《公司投资性房地产公允价值计量管理办法(试行)》(以下简称"办法")的有关规定,董事会拟同意公司及下属企业所持有的部分投资性房地产2018年确认税前公允价值变动损益共计48,501,537.27元,其中24,425,616.47元计入公允价值变动损益,24,075,920.80元计入其他综合收益。

具体情况如下:

单位:元

项目名称	面积(㎡)	2017年12月31日评估值	2017年12月31日账面净值	2018年12月31日评估值	变动幅度(%)	本期计入公允价值变动损益	本期计入其他综合收益
广州解放北路大北新街招待所22号	104.48	4,032,928.00	4,032,928.00	4,189,648.00	3.89%	-	-
中泰松园南九巷102#	74.5	3,441,900.00	3,613,250.00	3,613,250.00	0.00%	-	-
中泰松园南九巷804#	86.7	4,491,060.00	4,491,060.00	4,274,310.00	-4.83%	-	-
皇庭国商购物广场	80,608.64	7,769,293,300.00	7,647,651,900.00	7,725,750,700.00	1.02%	-	-
成都环球时代中心	52,970.48	916,540,600.00	916,540,600.00	946,742,500.00	3.30%	-	-
重庆公寓*1	9,048.93	-	67,062,262.73	115,563,800.00	72.32%	24,425,616.47	24,075,920.80
重庆皇庭广场*2	78,003.25	-	792,175,300.00	805,861,500.00	1.73%	-	-
合计	220,896.98	-	9,435,567,300.73	9,605,995,708.00	-	24,425,616.47	24,075,920.80

注:*1公司于2018年3月从重庆皇庭珠宝广场有限公司购买皇庭公寓,并于2018年7月完成过户手续,其账面原值为91,138,183.53元。

*2公司于2018年12月收购重庆皇庭珠宝广场有限公司100%股权,并于2018年12月完成过户手续。重庆皇庭珠宝广场有限公司主要资产为自持运营重庆皇庭广场,其账面原值为792,175,300.00元。

根据《办法》的相关规定,对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比,变动幅度小于5%时,公司不进行会计处理。公司本期原有的皇庭国商购物广场、成都环球时代中心、重庆皇庭广场、广州解放北路大北新街招待所22号、中泰松园南九巷102#和804#六项投资性房地产的期末与期初公允价值相比,变动幅度小于5%,对于皇庭国商购物广场等上述六项房产公司认定其公允价值未发生大幅变动,本期计入当期损益的公允价值仍按期初公允价值确定。对于公司持有的重庆公寓,因本期公允价值变动幅度大于5%,根据公司的会计政策,认定其公允价值已发生大幅变动,故公司进行会计调账处理。2018年末,此类项目本期确认税前投资性房地产公允价值变动损益共计48,501,537.27元,其中24,425,616.47元计入公允价值变动损益,24,075,920.80元计入其他综合收益。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权。

10.审议通过关于可购注销未达到公司2017年限制性股票激励计划第二个解锁期解锁条件的限制性股票的议案;

详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于回购注销未达到公司2017年限制性股票激励计划第二个解锁期解锁条件的限制性股票的公告》。

议案表决情况:4票赞成,0票反对,0票弃权。邢福俊、陈小梅、李亚莉、曹剑为本次股权激励计划的激励对象,在审议本议案时回避表决;邢福俊在公司董事长郑康豪控制的企业任职,郑康豪为邢福俊的关联方,在审议本议案时回避表决。

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。

11.关于回购注销已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案;

详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于回购注销已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的公告》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

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。

12.审议通过关于修改《公司章程》部分条款的议案;

详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于减少注册资本及修订《公司章程》部分条款的公告》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

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。

13.审议通过关于公司会计政策变更的议案;

详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于会计政策变更的公告》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

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。

14.审议通过关于为公司下属公司同心再贷款公司提供担保额度的议案;

详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的《关于为公司下属公司同心再贷款公司提供担保额度的公告》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权。

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。

15.审议通过关于2019年度日常关联交易预计的议案;

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2019年度日常关联交易预计的公告》。

议案表决情况:7票赞成,0票反对,0票弃权。郑康豪、邢福俊为本次交易的关联董事,在审议本议案时回避表决。

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。

16.审议通过关于召开2018年年度股东大会的议案。

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年年度股东大会的通知》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
董事会
2019年4月25日

证券代码:000056,200056　　证券简称:皇庭国际,皇庭B　　公告编号:2019-24

深圳市皇庭国际企业股份有限公司第八届监事会二〇一九年第一次会议决议公告

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。

本公司于二〇一九年四月十一日以专人送达和电子邮件的方式发出召开第八届监事会二〇一九年第一次会议的通知,会议于二〇一九年四月二十三日下午以现场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、吴小雅。本公司实有监事五人,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》及《公司章程》的规定,会议合法有效。审议并通过以下议案:

1.审议通过二〇一八年度监事会工作报告的议案;

详见同日刊登于巨潮资讯网的《二〇一八年度监事会工作报告》。

议案表决情况:9票赞成,0票反对,0票弃权

2.审议通过二〇一八年度财务决算报告的议案;

2018年经审计的归属于上市公司股东的净利润为90,652,194.53元,鉴于公司层面2018年度业绩考核指标未达到《公司2017年限制性股票激励计划(草案)》规定的第二期解锁条件;以2016年净利润为基数,公司2018年净利润增长率不低于300%。根据公司《2017年限制性股票激励计划(草案)》相关规定:解锁期内未达公司业绩条件目标时,该部分标的股票不得解锁,由公司回购注销。因此,公司当期全部的限制性股票需由公司回购注销。

(二)回购数量及回购价格

公司根据相关规定及审议程序将回购公司不符合第二期解锁条件的限制性股票共计411,207万股(不含失去激励对象资格人员已获授但尚未解锁的限制性股票)。

根据《激励计划》,出现以下情形的,回购价格不得高于授予价格:a)对公司出现本计划规定的限制性股票的授予条件中公司不得实施本计划的情形负有个人责任的;或b)出现本计划规定的限制性股票的授予条件中激励对象个人不得出现的情形的。出现其他情形的,回购价格不得高于授予价格加上银行同期存款利息之和。

经公司核查,上述17名激励对象均不存在对公司出现《激励计划》规定的限制性股票的授予条件中公司不得实施本计划的情形负有个人责任的情形,罗良因于2018年6月任职公司监事,属于《激励计划》规定的回购价格不得高于授予价格的情形,故罗良本次已获授但尚未解锁的限制性股票回购价格为授予价格5.89元/股,其余16名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票回购价格为5.89元/股加上银行同期定期存款利息(按日计息)。

本次公司回购注销的限制性股票数量分别占2017年限制性股票激励计划总数的19.48%和公司目前总股本的0.46%。本次回购股份的资金来源为公司自有资金。

三、公司本次回购注销限制性股票后股本结构变动表

股份类型	本次变动前		本次增减变动(+,-)	本次变动后	
	数量	比例(%)		数量	比例(%)
一、有限售条件股份	637,731,412	54.6435%	-9,481,910	628,249,502	54.2719%
3、其他内资持股	637,683,882	54.6394%	-9,434,380	628,249,502	54.2719%
其中:境内法人持股	577,741,672	49.5033%		577,741,672	49.9088%
境内自然人持股	59,942,210	5.1361%	-9,434,380	50,507,830	4.3632%
4、外资持股	47,530	0.0041%	-47,530	0	0.0000%
境外自然人持股	47,530	0.0041%	-47,530	0	0.0000%
二、无限售条件股份	529,345,806	45.3565%		529,345,806	45.7281%
1、人民币普通股	286,111,180	24.5152%		286,111,180	24.7160%
2、境内上市的外资股	243,234,626	20.8413%		243,234,626	21.0121%
三、股份总数	1,167,077,218	100.0000%	-9,481,910	1,157,595,308	100.0000%

注:1.公司本次重新回购审议通过回购注销17名已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票536984万股,故在本次增减变动的计算时予以一并扣除。

2.回购注销未达到公司2017年限制性股票激励计划第二个解锁期解锁条件的限制性股票及回购注销17名已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票均尚需提交公司2018年年度股东大会审议。

3.公司2017年年度股东大会审议通过的回购注销限制性股票合计1,259583万股尚未完成注销。

四、本次回购注销的公司的影响

本次限制性股票回购注销部分限制性股票事项不会对公司的经营业绩和财务状况产生重大影响,也不会影响公司管理团队的勤勉尽责。

五、独立董事意见

经核查,独立董事认为:公司本次回购注销未达到第二期解锁条件的限制性股票符合《上市公司股权激励管理办法》和公司《2017年限制性股票激励计划(草案)》的相关规定,回购程序合法、合规。此次回购注销未达到第二期解锁条件的限制性股票不会影响公司的持续经营,也不会损害公司及全体股东利益。因此,同意公司回购注销未达到第二期解