证券代码:000056、200056　　证券简称:皇庭国际、皇庭 B　　公告编号:2021-17

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

【2020】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。

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

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决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	吴凯	赵伟刚	
办公地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦28A01单元	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦28A01单元	
传真	(0755)82566573	(0755)82566573	
电话	(0755)82281888	(0755)82535565	
电子信箱	wuk2927@163.com	htgj000056@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司按照“自持+整租+委托管理”相结合的模式,积极在粤港澳大湾区、全国一二线城市及核心地段布局商业项目,充分发挥综合优势做精、做强、做大商业不动产运营服务业务,积极践行“致力于成为领先的商业资产综合运营商”的发展战略。

报告期内公司所从事的主要业务

公司以商业不动产综合运营服务为主要业务,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、商业不动产的配套服务业务及物业管理业务。

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,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、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160万平方米,已布局珠三角、长三角、西南、中原、西北等区域。

未来,公司将依托“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,按照“商管+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,制定标准化招商及运营流程,拓宽项目信息获取渠道,增加有效项目储备量,深入跟进并转化目前已储备项目,扩大公司商业不动产领域的管理规模,加速全国业务布局。

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以公司运营的商业不动产为场景,针对业主、品牌商户和消费者三类群体开展品牌孵化投资、互联网大数据、金融服务、智能化服务等多样化服务 。

4、物业管理业务:物业管理行业为不动产运营服务的基础性业务,其巨大的市场潜力、收入增长稳定性、业务可延展性、协同效应为行业广泛认同。公司子公司皇庭商务服务在物业管理服务领域具有丰富的经验,且具备管理商办、住宅等多种业态的物业服务能力。

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:元

	2020年	2019年		本年比上年增减	2018年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	685,729,753.47	948,963,902.32	997,301,698.77	-31.24%	949,111,225.86	991,720,841.63
归属于上市公司股东的净利润	-292,204,173.13	50,601,071.03	49,950,478.63	-684.99%	90,652,194.53	84,471,742.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-234,924,530.87	42,545,043.20	42,545,043.20	-652.18%	52,500,820.71	52,500,820.71
经营活动产生的现金流量净额	475,412,423.32	300,986,918.10	298,295,105.49	59.38%	193,532,356.17	183,821,369.15
基本每股收益(元/股)	-0.26	0.04	0.04	-750.00%	0.08	0.07
稀释每股收益(元/股)	-0.26	0.04	0.04	-750.00%	0.08	0.07
加权平均净资产收益率	-5.62%	0.94%	0.93%	-6.55%	1.68%	1.57%

	2020年末	2019年末		本年末比上年末增减	2018年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	11,756,759,580.38	12,456,959,664.62	12,527,188,903.31	-6.15%	13,254,846,349.11	13,303,056,247.00
归属于上市公司股东的净资产	4,755,117,630.71	5,449,056,013.05	5,446,638,034.62	-12.70%	5,360,676,343.88	5,341,503,204.13

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	152,419,924.90	172,906,915.21	192,384,301.70	168,018,611.66
归属于上市公司股东的净利润	11,015,916.55	17,315,492.93	1,410,832.71	-321,946,415.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,141,694.01	3,652,018.45	-6,651,062.43	-220,783,792.88
经营活动产生的现金流量净额	6,458,071.03	142,481,529.79	186,070,326.35	140,402,496.15

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)普通股股东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	25,603	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	28,279	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
深圳市皇庭产业控股有限公司	境内非国有法人	21.67%	254,521,600	0	质押	184,807,000
					冻结	212,521,600
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	21.62%	253,939,477	0	质押	232,165,933
					冻结	26,288,773
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060	0	质押	63,000,000
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	5.01%	58,875,776	0		
鲤志強	境外自然人	1.84%	21,576,850	0	质押	16,431,188
霍孝谦	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	质押	19,940,178
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.35%	15,899,444	0		
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.08%	12,655,252	0		
陈巧玲	境内自然人	0.84%	9,810,178	0		
徐凯	境内自然人	0.59%	6,897,411	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、及陈巧玲女士为一致行动人,截止2020年12月31日合计持有公司股份604,932,193股,占公司总股本的比例为51.50%(该合计数与以上各分项之和存在尾差系因四舍五入原因造成)。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2020年12月31日,皇庭产业控股持有本公司股份254,521,600股,其中通过信用证券账户持有16,000,000股;皇庭投资持有本公司股份253,939,477股,其中通过信用证券账户持有11,070,316股;徐凯持有本公司股份6,897,411股,其中通过信用证券账户持有6,897,411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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2020年,新冠肺炎疫情在全球范围内爆发并蔓延扩散,全球主要经济体经济增速全面下降甚至萎缩,商业不动产运营行业面临巨大的挑战。面对突如其来的疫情和严峻的营商环境,公司在守护消费者安全的前提下,全面推行复工复产,从环境安全、运营管理、商户扶持等方面入手,通过调整经营策略、严控各项成本、优化组织人员结构、强化内部管理等多种手段,最大限度提高效益,取得了较好的经营业绩。

2020年公司营业收入为6.86亿元,同比下降31.24%,收入下降的主要原因是公司转让了同心再贷,金融服务业务较去年减少2.57亿元;归属于上市公司股东的合并净利润-2.92亿元,同比下降684.99%,主要原因,一是公司业务受疫情影响较大,公司投资性房地产公允价值变动、信用减值损失、资产减值损失累计影响净利润-2.79亿元;二是公司融资成本提高,财务成本较去年同期增加了0.59亿元;截至2020年12月31日,资产总额117.57亿元,同比下降6.15%;归属于母公司所有者权益47.55亿元,同比下降12.70%。2020年公司主要业务情况如下:

1、商业不动产运营服务业务: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、公寓等多个商业不动产领域提供综合运营服务。

报告期,公司商业运营服务业务实现收入3.73亿元,同比降低5.22%。收入略有下滑的主要原因,一是受疫情影响,2020年上半年购物中心客流、销售减少,商铺掉铺加剧,品牌缩窄扩店及延迟开业;二是公司与商户共克时艰,为商户减免租金逾2000万元;三是随着疫情逐步得到控制,公司积极响应政府出台的各种促消费政策,组织旗下购物中心开展多项营销活动,尽量降低疫情对业务的冲击。公司核心商业项目深圳皇庭广场结合“地摊经济”、直播带货、惠民消费券等政策进行了推广活动,增加了商场的趣味性,促进客流量提高。公司于疫情期间,采取线上与线下联动的策略,连接品牌方以及消费者,助力品牌开拓销售渠道,努力减少疫情的负面冲击,实现经营业务的良性发展。公司商业运营服务业务的毛利率为82.25%,同比增加0.46个百分点,收入下降毛利率提升的主要原因是,公司强化内部管理、优化人员结构、调整经营策略,最大限度的降低了费用开支。

在轻资产运营方面,公司于报告期内成功拓展了泰州、平顶山、江苏邳州等地多个项目的委托经营管理权,另外为东莞和贵州凯里项目提供了招商研策等单项服务,运用“资本+互联网”融入商管行业的独特优势,进一步强化布局全国战略版图。目前公司自持及轻资产运营的商业不动产项目逾20个,已在珠三角、长三角、西南、中原、西北等地进行布局。同时,公司还储备了多个优质商业管理项目资源,探索多样化的商业不动产盈利模式。公司将按照“商管+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,制定标准化招商及运营流程,扩大公司商业不动产领域的管理规模,加速全国业务布局。

写字楼项目:2020年,公司自有的成都皇庭国际中心进一步加强了招商力度,目前项目出租率已超过96%,较2019年的67%大幅提高。

2、物业管理项目:深圳市皇庭商务服务有限公司目前主要为位于深圳、重庆、东莞、惠州及钦州的写字楼、住宅、公寓、商业物业共17个项目提供物业管理服务,管理服务收费面积为187.62万平方米。报告期,公司物业管理业务实现收入2.73亿元,同比增长2.08%;业务毛利率44.40%,同比提升5.62个百分点,报告期内实现净利润3478.39万元。

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

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
物业管理	273,451,581.63	152,039,073.06	44.40%	2.08%	-7.30%	5.62%
商业运营服务	372,729,986.29	66,163,640.32	82.25%	-5.22%	-7.60%	0.46%

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

比例	2020年	2019年	同比增减	变动原因
营业收入(元)	[illegible]	[illegible]	-31.24%	[illegible]
营业成本(元)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
归属于上市公司股东的净利润(元)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

6、面临退市情况

□ 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

(1)执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年12月9日分别发布了《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会〔2017〕22号),要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。

公司2020年4月28日已公告会计政策变更,本公司于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

本公司追溯应用新收入准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新收入准则不一致的,本公司选择不进行重述。因此,对于首次执行该准则的累积影响数,本公司调整2020年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额,2019年度的财务报表未予重述。

首次执行日,按照新收入准则的规定进行分类和计量的资产负债账面价值的调节表:

a、对合并财务报表的影响

项目	2019年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2020年1月1日(变更后)
流动负债:				
预收账款	70,449,976.42	-23,461,972.11		46,988,004.31
减:转出至合同负债		21,808,893.64		21,808,893.64
转出至其他流动负债		1,653,078.47		1,653,078.47
按新收入准则列示的余额				46,988,004.31
合同负债	—			
加:自预收账款转入	—	21,808,893.64		21,808,893.64
按新收入准则列示的余额	—	—		21,808,893.64
其他流动负债	—			
加:自预收账款转入	—	1,653,078.47		1,653,078.47
按新收入准则列示的余额	—	—		1,653,078.47

b、对母公司财务报表的影响

项目	2019年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2020年1月1日(变更后)
流动负债:				
预收账款	21,118,971.57	-12,000.00		21,106,971.57
减:转出至合同负债	—	11,428.57		11,428.57
转出至其他流动负债	—	571.43		571.43
按新收入准则列示的余额	—			21,106,971.57
合同负债	—			
加:自预收账款转入	—	11,428.57		11,428.57
按新收入准则列示的余额				11,428.57
其他流动负债	—			
加:自预收账款转入	—	571.43		571.43
按新收入准则列示的余额	—	—		571.43

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“2020年度财务报表附注六、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:2021-15

深圳市皇庭国际企业股份有限公司第九届董事会二○二一年第三次会议决议公告

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○二一年四月十二日以专人送达和电子邮件的方式发出召开第九届董事会二○二一年第三次会议的通知,会议于二○二一年四月二十二日下午以现场表决方式召开。出席会议的有:郑康豪、陈小海、刘海波、李亚莉、曹剑、陈建华、孙俊英、王培。公司应出席董事八人,实际出席会议董事八人。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○二一年度董事会工作报告的议案;

具体内容详见同日刊登于巨潮资讯网的《二○二○年度董事会工作报告》。

议案表决情况:8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。

2、审议通过二○二○年度总经理工作报告的议案;

议案表决情况:8票赞成,0票反对,0票弃权

3、审议通过二○二○年年度报告及摘要的议案;

具体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《二○二○年年度报告》及《二○二○年年度报告摘要》。

议案表决情况:8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○二○年度经审计财务报告的议案;

具体内容详见同日刊登于巨潮资讯网的《二○二○年度审计报告》。

议案表决情况:8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○二○年度财务决算报告的议案;

根据亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的本公司2020年度审计报告,本公司2020年度财务决算情况如下:

一、资产负债情况

截止2020年12月31日,本公司合并总资产11,756,759,580.38元(以下货币单位均指人民币),同比下降6.15%;归属于上市公司合并净资产 4,755,117,630.71 元,同比下降12.70%。

二、主要财务成果

合并报表营业收入685,729,753.47 元,同比下降31.24%;归属于上市公司股东的合并净利润 -292,204,173.13元,同比下降684.99%。

三、每股盈利状况

本公司截止2020年12月31日,本公司总股本为1,174,528,720股,基本每股收益-0.26元。

议案表决情况:8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○二○年度利润分配预案的议案;

经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)根据国内会计准则审计,2020年度公司实现的合并归属上市公司净利润-292,204,173.13元, 母公司2020年度净利润-133,470,286.22元,2019年末滚存的母公司未分配利润107,249,789.41元,2020年末母公司实际可供分配利润为-26,220,496.81元,2020年年末母公司资本公积为2,310,944,367.85 元。

基于公司的盈利能力和财务状况,并结合公司未来的发展前景和战略规划,在保证公司正常经营和长远发展的前提下, 公司董事会提出2020年度利润分配预案为:2020年度不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

本次利润分配预案符合《公司法》《上市公司监管指引第3 号——上市公司现金分红》及《公司章程》《未来三年(2020-2022年)股东分红回报规划》等相关规定。

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。

议案表决情况:8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。

7、审议通过二○二○年度内部控制评价报告的议案;

具体内容详见同日刊登于巨潮资讯网的《二○二○年度内部控制评价报告》。

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。

议案表决情况:8票赞成,0票反对,0票弃权

8、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2020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2020年确认税前公允价值变动收益共计-125,936,961.83元。

具体情况如下:

单位:元

项目名称	面积(㎡)	2019年年末评估的公允价值	2019年年末入账的公允价值	2020年年末评估的公允价值	2020年年末入账的公允价值	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	4,210,544.00	4,032,928.00	4,273,232.00	4,273,232.00	5.96%	240,304.00	-
中泰松园南九巷102#	74.5	3,778,119.00	3,613,250.00	4,450,000.00	4,450,000.00	23.16%	836,750.00	-
中泰松园南九巷804#	86.7	4,439,040.00	4,491,060.00	5,097,960.00	5,097,960.00	13.51%	606,900.00	-
皇庭国商购物广场	80,608.64	7,695,843,100.00	7,647,651,900.00	7,728,195,200.00	7,647,651,900.00	1.05%		-
成都环球时代中心	52,970.48	921,090,700.00	916,540,600.00	788,919,684.17	788,919,684.17	-13.92%	-127,620,915.83	-
重庆公寓	9,048.93	116,901,100.00	115,563,800.00	113,160,700.00	115,563,800.00	-2.08%	-	-
重庆皇庭广场	78,003.25	797,150,800.00	792,175,300.00	764,999,700.00	792,175,300.00	-3.43%	-	-
合计	220,896.98	9,543,413,403.00	9,484,068,838.00	9,409,096,476.17	9,358,131,876.17		-125,936,961.83	-

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、重庆皇庭广场、重庆公寓三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三项房产公司认定其公允价值未发生大幅变动,不进行会计调账处理,期末投资性房地产仍按期初账目价值确定。成都环球时代中心、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#四项投资性房地产的期末与期初公允价值相比,变动幅度大于5%,对于成都环球时代中心等上述四项房产公司认定其公允价值发生大幅变动,进行会计调账处理,期末投资性房地产按其评估的公允价值确定。2020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-125,936,961.83元。

议案表决情况:8票赞成,0票反对,0票弃权。

9、审议通过关于皇庭商务服务2020年度业绩承诺完成情况的议案;

具体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《关于皇庭商务服务2020年度业绩承诺完成情况的公告》。

议案表决情况:7票赞成,0 票反对,0 票弃权。郑康豪为本次交易的关联董事,按照规定对本议案回避表决。

10、审议通过关于选举第九届董事会副董事长的议案;

董事会选举陈小海先生为公司第九届董事会副董事长,任期自董事会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。

议案表决情况:8票赞成,0票反对,0票弃权

11、审议通过关于聘任公司总经理的议案;

经由公司董事长郑康豪先生提名,公司董事会提名委员会资格审查,公司董事会同意聘任刘海波先生担任公司总经理,任期自董事会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。

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。

议案表决情况:8票赞成,0票反对,0票弃权

关于召开2020年年度股东大会的事宜,股东大会召开时间另行通知。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
董 事 会
2021年4月24日

证券代码:000056、200056　　证券简称:皇庭国际、皇庭B　　公告编号:2021-16

深圳市皇庭国际企业股份有限公司第九届监事会二○二一年第一次会议决议公告

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。

本公司于二○二一年四月十二日以专人送达和电子邮件的方式发出召开第九届监事会二○二一年第一次会议的通知,会议于二○二一年四月二十二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、刘玉英、罗良、李岚、吴卫红。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。公司监事会通过了以下议案:

1、审议通过《二○二○年年度报告》及摘要的议案;

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《二○二○年年度报告》及《二○二○年年度报告摘要》。

监事会对公司2020年年度报告出具了书面审核意见,经审核,监事会认为董事会编制和审议公司《二○二○年年度报告》及其摘要的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

议案表决情况:5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。

2、审议通过《二○二○年度监事会工作报告》的议案;

内容详见同日刊登于巨潮资讯网的《二○二○年度监事会工作报告》。

议案表决情况:5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。

3、审议通过《二○二○年度内部控制评价报告》的议案;

内容详见同日刊登于巨潮资讯网的《二○二○年度内部控制评价报告》。

监事会审核后认为:公司的内部控制评价报告符合《企业内部控制基本规范》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关要求。内部控制自我评价报告的格式符合财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》的规定,内容真实、客观、完整地反映了公司内部控制制度的执行情况和效果。

议案表决情况:5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
监事会
2021年4月24日

证券代码:000056、200056　　证券简称:皇庭国际、皇庭B　　公告编号:2021-18

深圳市皇庭国际企业股份有限公司关于皇庭商务服务2020年度业绩承诺完成情况的公告

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”、“本公司”)2021年4月22日召开的第九届董事会2021年第三次会议审议通过了《关于皇庭商务服务2020年度业绩承诺完成情况的议案》。具体情况如下:

一、收购基本情况

公司于2020年7月31日召开的第九届董事会二○二○年第七次临时会议审议通过了《关于收购深圳市皇庭商务服务有限公司100%股权暨关联交易的议案》,同意本公司下属全资公司深圳市皇庭物业发展有限公司与本公司实际控制人郑康豪先生控制的深圳市皇庭产业控股有限公司(以下简称“皇庭产控”)以及深圳市皇庭投资管理有限公司(以下简称“皇庭投资”)签署《股权转让协议书》,收购深圳市皇庭商务服务有限公司(以下简称“皇庭商务服务”)100%的股权,其中,皇庭产控与皇庭投资分别持有皇庭商务服务90%及10%股权。本次股权收购支付对价为人民币20,719.34万元。

2020年8月,皇庭商务服务已完成股权过户等相关工商变更登记及备案手续,并取得深圳市市场监督管理局下发的《变更(备案)通知书》。

二、业绩承诺情况

1、皇庭产控、皇庭投资承诺皇庭商务服务2020年经审计的净利润不低于3100万元、2021年及2022年每年度经审计的净利润不低于3250万元, 如未能达到承诺金额的差额部分,由皇庭产控、皇庭投资承诺以现金支付方式补足。

2、交易各方同意补偿金额按照如下原则确定:在业绩考核期内,若经皇庭商务服务年报会计师审核的年度净利润少于相应年度净利润承诺数额,深圳市皇庭物业发展有限公司应在皇庭商务服务每个补偿年度的年度报告披露后的10日内以书面方式通知皇庭产控、皇庭投资,皇庭产控、皇庭投资应在接到通知后的3个月内以现金方式向深圳市皇庭物业发展有限公司进行补偿。

三、皇庭商务服务2020年度业绩承诺完成情况

根据亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《关于皇庭商务服务2020年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》(亚会专审字(2021)第01610042号),皇庭商务服务2020年度实现的净利润为3,478.39万元, 高于2020年度承诺净利润数3,100万元, 完成2020年度业绩承诺。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
董 事 会
2021年4月24日

证券代码:000056、200056　　证券简称:皇庭国际、皇庭B　　公告编号:2021-19

深圳市皇庭国际企业股份有限公司关于高管辞职及暨聘任高管的公告

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”)董事会于2021年4月22日收到公司董事、总经理陈小海先生递交的辞去总经理职务的书面报告。陈小海先生因工作变动原因申请辞去公司总经理职务,辞去总经理职务后陈小海先生仍继续担任公司董事及其他在子公司的职务。同时公司于2021年4月22日召开的第九届董事会2021年第三次会议,已选举陈小海先生为公司第九届董事会副董事长,任期自董事会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。

根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定,陈小海先生的书面辞职报告自送达董事会之时起生效。

截至本公告日,陈小海先生持有公司股份255万股(所持股份为限制性股票激励计划股票,未达到解锁条件,待回购注销)。

经由公司董事长郑康豪先生提名,董事会提名委员会审核,公司于2021年4月22日召开第九届董事会二○二一年第三次会议,审议通过《关于聘任公司总经理的议案》,同意聘任刘海波先生担任公司总经理, 任期自董事会审议通过之日起至第九届董事会任期届满时止。刘海波先生简历详见“附件”。

公司独立董事对上述陈小海先生辞去总经理职务及聘任刘海波先生担任总经理事项分别发表了独立意见,内容详见巨潮资讯网。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
董事会
2021年4月24日

附件:

刘海波先生:男,1980 年出生,毕业于哈尔滨商业大学及西北工业大学,获法学学士学位及工商管理硕士学位,获北京大学高级工商管理硕士学位,具有董秘资格证书。曾任职奇瑞汽车集团、海能达股份有限公司、华为技术有限公司;近五年工作经历:皇庭集团人事企管部总经理兼皇庭地产行政人事部总经理、皇庭国际监事会主席、人力资源总监、常务副总经理。现任本公司董事、总经理、商管板块总裁。

截至目前,刘海波先生未持有公司股票,与本公司其他董事、监事、高级管理人员及公司持股5%以上的股东、实际控制人不存在关联关系。刘海波先生近三年未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和深圳证券交易所的惩戒,未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案稽查,不存在不得提名为高级管理人员的情形。经查询,刘海波先生不存在被认定为失信被执行人的情形,符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件。

证券代码:000056、200056　　证券简称:皇庭国际、皇庭B　　公告编号:2021-20

深圳市皇庭国际企业股份有限公司关于会计政策变更的公告

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、本次会计政策变更情况概述

1、会计政策变更的原因

2018年12月,中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号—租赁〉的通知》(财会[2018]35号),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

按照规定,公司自2021年1月1日起,根据《关于修订印发〈企业会计准则第21号—租赁〉的通知》的规定和要求变更相应的会计政策。

2、变更前后的会计政策

本次变更前, 公司采用的会计政策为财政部于2006年2月15日颁布的 《企业会计准则——基本准则》和各项具体准则,以及后续颁布和修订的企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。

本次会计政策变更后,公司将于2020年1月1日起,按照新修订的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)的相关规定执行。其他未修改部分,仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

二、本次会计政策变更对公司的影响

新租赁准则修订的主要内容包括:

1、除短期租赁和低价值资产租赁外,承租人将不再区分融资租赁和经营租赁,所有租赁将采用相同的会计处理,均须确认使用权资产和租赁负债;

2、对于使用权资产,承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理;

3、对于租赁负债,承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益;

4、对于短期租赁和低价值资产租赁,承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债,并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

5、根据新租赁准则及上市规则要求,在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。

根据新租赁准则,公司自2021年1月1日起对所有租入资产(选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外)按照未来应付租金的最低租赁付款额现值确认使用权资产和租赁负债,并分别确认折旧及未确认融资费用,不调整可比期间信息。

本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关规定和要求进行,变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合相关法律法规规定和公司实际情况。

三、会计政策变更的合理性说明

本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关规定和要求进行,不属于自主变更会计政策的行为,不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响,亦不存在损害公司及股东利益的情况。根据新旧准则衔接规定,公司自2021年1月1日起执行新准则,不涉及对公司以前年度的追溯调整。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
董事会
2021年4月24日

证券代码:000056、200056　　证券简称:皇庭国际、皇庭B　　公告编号:2021-21

深圳市皇庭国际企业股份有限公司关于2020年度减值损失及其他权益工具投资公允价值变动的公告

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”) 2020年度计提信用减值损失人民币107,241,001.94元,计提资产减值损失人民币45,517,839.78元;其他权益工具投资公允价值变动减少149,816,290.32元。现