

证券代码：000056、200056

证券简称：皇庭国际、皇庭 B

公告编号：2020-13

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2019 年年度报告摘要

## 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

公司除 2019 年度已实施的股份回购方案外，本报告期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	曹剑	马晨笛	
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	cj000056@21cn.com	htgj000056@163.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

2019年，公司持续推动战略转型，坚持“致力于成为领先的商业资产综合运营商”的发展战略。公司一方面逐步提升商业不动产运营管理能力，提升现有项目的租金水平，另一方面，通过管理输出等轻资产运作模式对外扩张。具体情况如下：

#### （一）报告期内公司所从事的主要业务

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，以商管为基础，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，不断提升招商运营管理能力，不断提高目前现有项

目的租金水平和客流，同时以做大规模，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、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。

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。

## （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

2019年2月，中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》，推进粤港澳大湾区现代服务业加快发展。中央政府支持发展各种产业、扩大基础设施建设投资、改善交通设施，将吸引大量人口迁入粤港澳大湾区。粤港澳大湾区人口密度增加将刺激消费需求，推动商业运营服务市场发展。

2019年4月1日起“减税降费”进一步深化，2019年上半年，全国累计新增减税降费11709亿元，占同期社会零售总额的6%。2019年8月，国务院办公厅发布《关于加快发展流通促进商业消费的意见》，囊括了20条促进流通业发展、促进社会消费发展的具体政策，也是国务院首次提出的完整、全面的促进消费政策措施，以期通过“促消费”来保持经济平稳增长。

相关促进消费的政策有利于公司从事的商业不动产运营管理业务的发展。自2009年至2019年，近10年来全国购物中心行业呈现爆发性成长，每年购物中心体量保持20%以上的高增速。从全国存量市场看，截止2019年末，5万平方米以上的购物中心大约为8000个，市场空间巨大，但市场集中度较低，前五名的龙头商业地产公司的市场份额不足10%。目前，市场排名靠前的开发商、专业的商业运营管理公司纷纷拓展商业不动产运营管理规模。本公司也抓住这一行业快速发展的机遇，组建了专业的运营管理公司，将公司业务从深圳及深圳周边为主逐步拓展到全国，通过整租、轻资产管理输出等多种方式，在全国主要城市和区域逐步开拓业务。

随着居民消费水平的提升、城市化进程的推进和城市中心的崛起，消费场景被重新定义，商业物业承载的主要提供“吃（超市）+穿、用（零售百货）”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。尤其在新兴的二三线城市，购物中心逐步成为当地居民社交、娱乐和生活配套服务的重要区域。

随着人民群众对美好生活向往的不断升级，预计未来商业不动产行业依旧会迎来增量项目蓬勃发展势头，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，协同发展配套服务业务，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。未来，公司希望通过2-3年的努力，推动公司商业不动产运营管理业务的规模进入全国前列。

## 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

单位：元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	948,963,902.32	949,111,225.86	-0.02%	807,970,565.62
归属于上市公司股东的净利润	50,601,071.03	90,652,194.53	-44.18%	120,153,545.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,545,043.20	52,500,820.71	-18.96%	70,965,764.34
经营活动产生的现金流量净额	300,986,918.10	193,532,356.17	55.52%	330,436,076.19
基本每股收益（元/股）	0.04	0.08	-50.00%	0.10
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.08	-50.00%	0.10
加权平均净资产收益率	0.94%	1.68%	-0.74%	2.28%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	12,456,959,664.62	13,254,846,349.11	-6.02%	15,059,108,901.73
归属于上市公司股东的净资产	5,449,056,013.05	5,360,676,343.88	1.65%	5,357,282,182.34

### （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	217,564,153.73	267,768,317.54	237,837,209.87	225,794,221.18
归属于上市公司股东的净利润	47,250,615.90	42,862,591.00	28,814,887.63	-68,327,023.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,132,311.12	38,327,100.70	21,601,719.75	-62,516,088.37
经营活动产生的现金流量净额	150,333,996.54	-128,962,002.05	173,111,860.79	106,503,062.82

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	32,687	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	28,838	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	21.73%	255,346,752	0	质押	229,282,152	
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	21.61%	253,939,477	0	质押	242,165,935	
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	6.99%	82,164,976	0			
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060	0	质押	70,000,000	
鍾志強	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	1.39%	16,350,844	0			
中铁宝盈资产—浦发银行—中铁宝盈—宝鑫 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	1.08%	12,655,252	0			
陈巧玲	境内自然人	0.83%	9,810,178	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 2019 年 12 月 31 日合计持有公司 595,947,167 股股份，占公司总股本的 50.70%（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。						

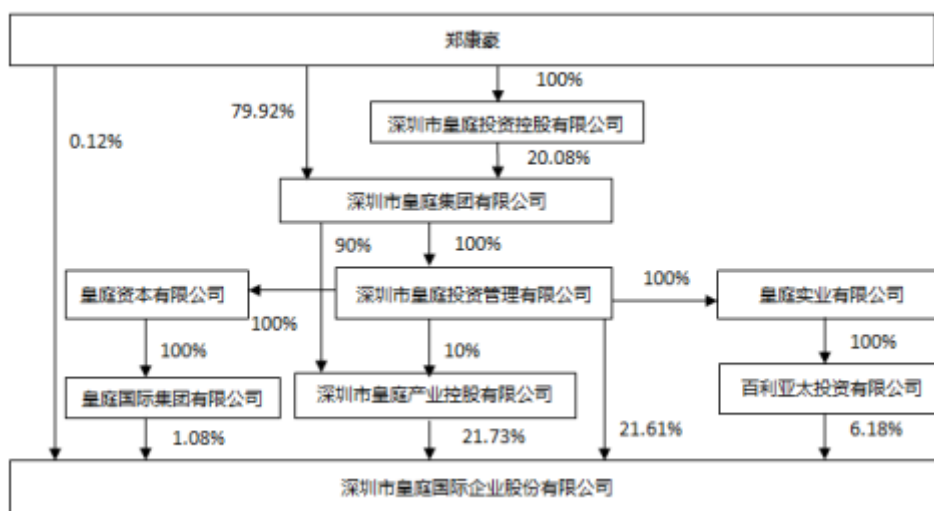
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截止 2019 年 12 月 31 日，皇庭产业控股持有本公司股份 255,346,752 股，其中通过信用证券账户持有 16,000,000 股；皇庭投资持有本公司股份 253,939,477 股，其中通过信用证券账户持有 11,070,316 股。
--------------------	--

(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

公司利用自身多年深耕于粤港澳大湾区及商业不动产管理行业的优势，坚持“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布局，坚定的实施“致力于成为领先的商业资产综合运营商”的发展战略。截至报告期末，公司于粤港澳大湾区商业不动产管理项目面积40余万平方米，全国商业不动产总管理项目逾20个，管理面积逾160万m<sup>2</sup>，业务领域涵括购物中心、商办写字楼、公寓等，区域涉及珠三角、长三角、西南、中原、西北等。

2019年公司营业收入为9.49亿元，同比下降0.02%；归属于上市公司股东的合并净利润5,060.11万元，同比下降44.18%；截至2019年12月31日，资产总额124.57亿元，同比下降6.02%；归属于母公司所有者权益54.49亿元，同比增加1.65%。

(一)、2019年公司主要业务情况

1、商业不动产运营服务业务：

公司主要以经营管理自有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。

(1) 购物中心项目：公司核心商业项目深圳皇庭广场于2019年进行了品牌升级调整及品质管理提升，增加了商场的趣味性和体验感，客流量同比提高6.67%，整体租金收入显著提升。重庆皇庭广场也于2019年11月份顺利开业，公司引入了盒马鲜生等主力店，力争将其打造成西南区域的商业标杆项目。

在轻资产运营管理方面，公司轻资产运营管理的合肥皇庭广场已于2019年12月19日顺利开业运营，公司业务进入华东区域。报告期内，公司新拓展了湛江皇庭广场整租项目，拓展了轻资产运营宝鸡、合肥、恩施、武汉等地10多个商业项目，目前公司合计运营管理商业不动产项目20余个，总管理规模已经超过160万平方米，已在珠三角、长三角、西南、中原、西北等地进行布局，已开业项目经营情况良好。同时，公司还储备了四十余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，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) 写字楼项目：自有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。公司受托管理的深圳CBD区域标志性建筑皇岗商务中心及皇庭中心将继续优化租户结构，加大品牌推广力度，加强配套服务，提升租赁率。

2、公司除做大做强商业不动产运营服务业务外，还将充分利用商业不动产场景，发展商业不动产的资产管理业务及配套服务业务，将资产管理及金融服务与商业不动产运营相结合，提供相关增值服务。

**(二) 实施2018年年度权益分派**

报告期内，公司实施了2018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2018年利润分配方案，合计现金分红11,738,595.24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。

公司于2019年1月29日首次以集中竞价方式实施股份回购。截至2019年12月24日，公司本次回购股份实施期限已届满。公司通过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6,185,750股，占公司总股本的0.53%。

**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

项目	2019年	2018年	本年比上年 增减	重大变化说明
营业收入 (元)	948,963,902.32	949,111,225.86	-0.02%	主要是本期聚焦主业，商业运营服务营业收入增加，剥离金融业务，总体营业成本减少。
营业成本 (元)	284,153,946.26	349,099,149.19	-18.60%	
归属于上市公司 股东的净利润(元)	50,601,071.03	90,652,194.53	-44.18%	主要是本期投资收益大幅减少。

**6、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

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 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	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 14,156,140.00 元，“应收账款”上年年末余额 150,997,761.71 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 218,592,899.66 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 31,349,173.62 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 53,958,003.26 元。
(2) 在利润表中新增“信用减值损失”项目。比较数据不调整。	“信用减值损失”本期金额 -81,739,331.94 元。	“信用减值损失”本期金额 -896,168.79 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 444,667,001.70 元； 其他权益工具投资：增加 455,714,010.00 元； 递延所得税负债：增加 3,504,135.96 元； 其他综合收益：增加 7,542,872.34 元。	
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 5,350,769.58 元； 其他非流动金融资产：增加 8,276,712.32 元； 递延所得税负债：增加 731,485.69 元； 留存收益：增加 2,194,457.05 元。	
(3) 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	董事会已批准	可供出售金融资产：减少 1,000,000.00 元； 一年内到期的非流动资产：增加	可供出售金融资产：减少 1,000,000.00 元； 一年内到期的非流动

		1,000,000.00元; 其他非流动资产: 减少 30,000,000.00元; 其他非流动金融资产: 增加 30,000,000.00元。	资产: 增加 1,000,000.00元。
--	--	--	--------------------------

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础, 各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下:

**合并**

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	231,741,109.34	货币资金	摊余成本	231,741,109.34
应收票据	摊余成本	14,156,140.00	应收票据	摊余成本	14,156,140.00
应收账款	摊余成本	150,997,761.71	应收账款	摊余成本	150,997,761.71
贷款	摊余成本	1,595,077,474.00	贷款	摊余成本	1,595,077,474.00
其他应收款	摊余成本	501,566,113.11	其他应收款	摊余成本	501,566,113.11
一年内到期的非流动资产	摊余成本	236,020,771.82	一年内到期的非流动资产	摊余成本	236,020,771.82
其他流动资产	摊余成本	50,081,840.70	其他流动资产	摊余成本	50,081,840.70
可供出售金融资产	以成本计量(债务工具)	1,000,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,000,000.00
	以成本计量(权益工具)	450,017,771.28	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	455,714,010.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	8,276,712.32
长期应收款	摊余成本	99,328,325.34	长期应收款	摊余成本	99,328,325.34
其他非流动资产	以成本计量(债务工具)	30,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	30,000,000.00

**母公司**

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	143,940,340.14	货币资金	摊余成本	143,940,340.14
应收账款	摊余成本	31,349,173.62	应收账款	摊余成本	31,349,173.62
其他应收款	摊余成本	3,179,627,964.34	其他应收款	摊余成本	3,179,627,964.34
可供出售金融资产(含其他流动资产)	以成本计量(债务工具)	1,000,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,000,000.00

(3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号), 修订后的准则自2019年6月10日起施行, 对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换, 应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号), 修订后的准则自2019年6月17日起施行, 对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组, 应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

**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“2019年度财务报表附注 六、合并范围的变更”。