

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	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	cj000056@21cn.com	htgj000056@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，以做大做强，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等力量的崛起，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业之都。《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 and 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
营业收入（元）	949,111,225.86	702,271,639.39	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	-24.55%	113,475,808.99	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	70,965,764.34	-26.02%	63,049,448.86	63,049,448.86
经营活动产生的现金流量净	193,532,356.17	336,083,439.83	330,436,076.19	-41.43%	28,778,288.84	34,966,319.96

额（元）						
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	15,059,108,901.73	-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	5,357,282,182.34	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”）和重庆皇庭珠宝广场（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将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同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	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	

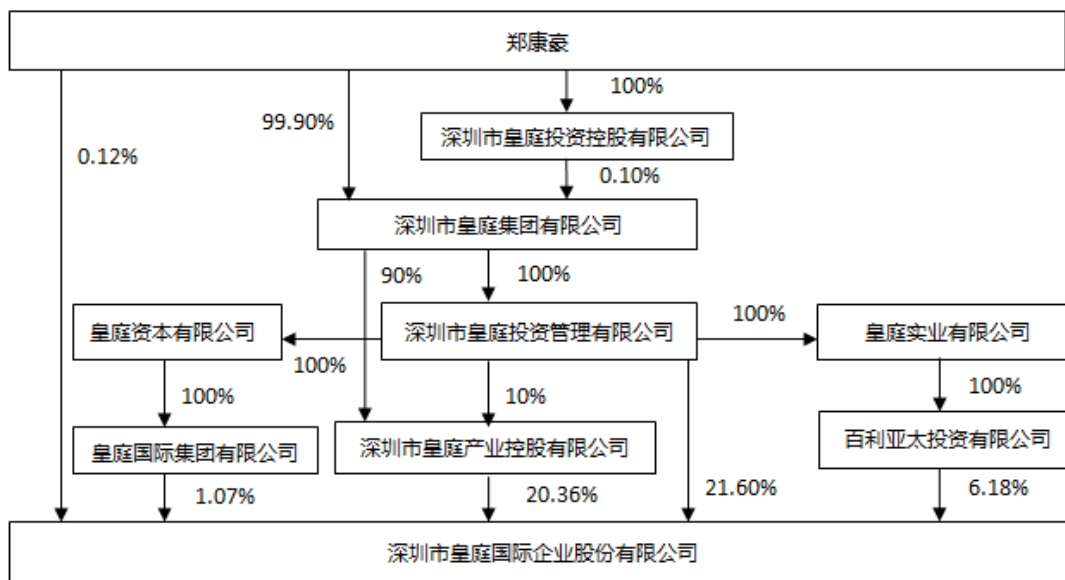
司						
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	9.18%	107,887,676	0		
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060	0	质押	15,000,000
鍾志強	境外自然人	1.84%	21,576,850	0	质押	16,431,188
陈巧玲	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	质押	19,142,570
霍孝谦	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	质押	19,940,178
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.39%	16,350,844	0		
全国社保基金一零四组合	其他	1.34%	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	1.07%	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 595,899,567 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 253,891,877 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

三、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，研究实施商业模式创新。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9.49亿元，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，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，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，公司发展已由原有的单一深圳区域发展至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：公司核心商业项目深圳皇庭广场2018年商业升级改造获得突破，完成新签及续签品牌202家，随着品牌知名度和管理能力的提升，2018年度部分新签商铺租金水平实现大幅提升。全年客流超过2000万人次，单月最高客流超过200万人次，国庆期间客流同比提升49.7%、销售同比增幅57.3%，租金及物业管理费等收入合计2.89亿元，为公司贡献稳定的净利润和现金流。

此外，公司不断拓展新的购物中心运营项目，不断完善全国市场布局，2018年公司通过资产置入重庆皇庭广场，新增自持商场面积约8万平方米，扩大了自持物业规模。同时签署了多个轻资产的商业管理输出项目，如为汕头皇庭广场、西安皇庭广场、柳州恒隆汇、郴州美高梅广场、台州青悦城等项目提供运营管理服务，整租郑州美盛皇庭广场、合肥美生新悦城广

场和湛江商业物业经营购物中心等。同时，储备了多个优质商业管理项目资源，努力形成商业管理的规模化、标准化、互联网化（智能化）。目前，公司商业不动产运营业务规模已经扩展至珠三角、长三角、西南、中原区域，未来，将进一步做大业务规模，致力于成为中国领先的商业不动产运营企业。

(2) **写字楼运营项目**：公司委托管理的深圳CBD区域标志性建筑皇岗商务中心及皇庭中心、自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，积极拓展招商渠道，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，视市场情况持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，金融服务如为商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，在对传统债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、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 218,592,899.66 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 12,763,559.75 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”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。 代扣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、1,343,912.59 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”。