

证券代码: 000056、200056

证券简称: 皇庭国际、皇庭 B

公告编号: 2019-56

深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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	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	
电话	(0755) 82281888	(0755) 82535565	
电子信箱	cj000056@21cn.com	htgj000056@163.com	

2、主要财务数据和财务指标

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

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后

营业收入（元）	485,332,471.27	457,059,455.86	458,085,840.43	5.95%
归属于上市公司股东的净利润（元）	90,113,206.90	101,241,791.22	84,838,378.61	6.22%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	83,459,411.82	100,570,142.67	100,570,142.67	-17.01%
经营活动产生的现金流量净额（元）	21,371,994.49	82,822,862.34	93,148,230.07	-77.06%
基本每股收益（元/股）	0.08	0.09	0.07	14.29%
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.09	0.07	14.29%
加权平均净资产收益率	1.67%	1.89%	1.57%	0.10%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	13,204,008,839.33	13,254,846,349.11	13,254,846,349.11	-0.38%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,430,193,951.81	5,360,676,343.88	5,360,676,343.88	1.30%

注：追溯调整期初数的原因为 2018 年同一控制下企业合并。2018 年 12 月公司收购本公司实际控制人控制的重庆皇庭 100% 股权。上述股权收购事项完成后，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同期数进行追溯调整。

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	27,214	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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		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	21.60%	253,891,877		质押	242,165,940
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	7.18%	84,380,876			
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060		质押	55,000,000
鍾志強	境外自然人	1.84%	21,576,850		质押	16,431,188
霍孝谦	境内自然人	1.70%	19,940,178		质押	19,940,178
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.39%	16,350,844			
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			
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.07%	12,655,252			
杨新飞	境内自然人	0.88%	10,361,109			
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 6 月 30 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，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 253,891,877 股，其中通					

	过信用证券账户持有 11,070,316 股；杨新飞持有本公司股份 10,361,109 股，其中通过信用账户持有 5,443,609 股。
--	--

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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

随着消费升级，购物中心承载的功能也发生着变化，由以前购物功能逐步转变为“娱乐+社交+教育”等功能，由一线城市逐步向二三线城市大力发展。根据行业情况，截止目前，全国存量购物中心数量超过6,500家，且新建购物中心每年增速300家以上。但目前商管行业存在市场空间大、集中度低、标准化程度低、被互联网改造程度低等特点。除两家行业龙头公司合计市场占有率达7%左右外，其他商管公司市场占有率均小于2%，超过1%的不超过十家。在此市场环境下，市场对专业的商业运营管理的需求量巨大，商业不动产管理的发展空间巨大。

故在此市场条件和背景下，公司结合自身在行业里的经验和上市公司平台的优势，积极进行转型，确定了“致力于成为领先的商业资产综合运营商”的发展战略。

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。公司依托“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。公司规划按照“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大做强商业不动产运营管理服务业务，加快在全国的商业项目布局。

报告期内，公司营业收入为4.85亿元，同比增长5.95%；归属于上市公司股东的净利润9,011.32万元，同比增长6.22%；截至2019年6月30日，资产总额132.04亿元；归属于母公司所有者权益54.30亿元，比年初增长1.3%。

（一）、2019年上半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年上半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，整体租金收入显著提升。

此外，公司于报告期内拓展了湛江皇庭广场整租项目、轻资产运营郴州皇庭广场、宝鸡皇庭广场及合肥皇庭广场。目前公司商业不动产项目约20个，总管理规模已经超过120万平方米，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。

（2）写字楼项目：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，以提供可持续、稳定的租金收入。

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。

目前公司相关金融服务业务主要由控股的同心再贷款及瑞泽租赁展开。同心再贷款拥有再贷及直贷牌照，瑞泽租赁可提供直接融资租赁、售后回租、商业保理等业务。同心再贷款及瑞泽租赁报告期内运营良好，在维护好现有存量客户的基础上，严控风险，储备优质客户，拓宽多元化融资渠道，整合资源，开辟新的业务增长点。

（二）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4,163,950股，占公司总股本的0.35%。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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

财政部2017年3月发布了《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号-金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号-套期会计》（财会[2017]9号），2017年5月发布了《企业会计准则第37号-金融工具列报》（财会[2017]14号），公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则，并按新金融工具准则的要求列报金融工具相关信息，不对比较财务报表追溯调整，上述会计政策变更已经公司董事会审议通过。

财政部于2019年4月30日颁布了《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），公司按照上述通知编制2019年半年度财务报表，并对相应财务报表项目进行调整如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（增加/减少：元）	
		2018年12月31日合并	2018年12月31日母公司
公司将原应收票据及应收账款项目分别对应收票据、应收账款	应收账款	150,997,761.71	31,349,173.62
	应收票据	14,156,140.00	
	应收票据及应收账款	-165,153,901.71	-31,349,173.62
公司将原应付票据及应付账款项目分别对应付票据、应付账款	应付账款	218,592,899.66	53,958,003.26
	应付票据		
	应付票据及应付账款	-218,592,899.66	-53,958,003.26

（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）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见2019年半年度财务报表附注“六、合并范围的变更”。