

证券代码：000056、200056

证券简称：皇庭国际、皇庭 B

公告编号：2020-41

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2020 年第三季度报告正文



## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人郑康豪、主管会计工作负责人陈小海及会计机构负责人(会计主管人员)李亚莉声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

	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）	12,207,971,520.44	12,456,959,664.62	12,525,294,592.11		-2.53%			
归属于上市公司股东的净资产 （元）	5,260,686,876.81	5,449,056,013.05	5,446,638,034.62		-3.41%			
	本报告 期	上年同期		本报告 期比上 年同期 增减	年初至 报告期 末	上年同期		年初至 报告期 末比上 年同期 增减
		调整前	调整后			调整前	调整后	
营业收入（元）	196,963,841.04	237,837,209.87	255,957,811.46	-23.05%	517,711,141.81	723,169,681.14	760,190,441.68	-31.90%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	1,410,832.71	28,814,887.63	28,652,239.53	-95.08%	29,742,242.19	118,928,094.53	118,440,150.23	-74.89%
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润（元）	-6,593,876.42	21,601,719.75	21,479,367.00	-130.70 %	-14,140,737.99	105,061,131.57	104,884,079.48	-113.48 %
经营活动产生的现金流量净额 （元）	186,070,326.35	173,111,860.79	172,011,631.01	8.17%	335,009,927.17	194,483,855.28	190,668,339.16	75.70%
基本每股收益（元/股）	0.001	0.03	0.03	-96.67%	0.03	0.11	0.10	-70.00%
稀释每股收益（元/股）	0.001	0.03	0.03	-96.67%	0.03	0.11	0.10	-70.00%
加权平均净资产收益率	0.03%	0.53%	0.53%	-0.50%	0.56%	2.20%	2.19%	-1.63%

注：追溯调整期初数的原因为 2020 年 8 月公司收购了本公司实际控制人控制的深圳市皇庭商务服务有限公司（以下简称“皇庭商务服务”）100% 股权。上述股权收购事项完成后，皇庭商务服务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。

## 非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	313,352.01	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,973,812.69	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	20,229,846.51	主要系收购皇庭商务服务所致。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,469,381.33	主要是根据合同收取的违约金及罚款。
减：所得税影响额	3,074,021.99	
少数股东权益影响额（税后）	29,390.37	
合计	43,882,980.18	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

## 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	26,125	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	21.67%	254,521,600	0	质押	228,457,000
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	242,165,933
百利亚太投资	境外法人	6.18%	72,634,060	0	质押	70,000,000

有限公司						
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		
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	1.35%	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		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
深圳市皇庭产业控股有限公司	254,521,600	人民币普通股	254,521,600			
深圳市皇庭投资管理有限公司	253,939,477	人民币普通股	253,939,477			
百利亚太投资有限公司	72,634,060	境内上市外资股	72,634,060			
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	58,875,776	人民币普通股	58,875,776			
鍾志強	21,576,850	境内上市外资股	21,576,850			
霍孝谦	19,940,178	人民币普通股	19,940,178			
BOCI SECURITIES LIMITED	15,899,444	境内上市外资股	15,899,444			
皇庭国际集团有限公司	12,655,252	境内上市外资股	12,655,252			
陈巧玲	9,810,178	人民币普通股	9,810,178			
徐凯	6,897,411	人民币普通股	6,897,411			
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 2020 年 9 月 30 日合计持有公司 595,122,015 股股份，占公司总股本的 50.67%。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。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	截止 2020 年 9 月 30 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。
--	---------------------

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、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

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

##### 1、资产负债表项目变动原因

单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	同比增减	变动原因
应收账款	291,903,027.34	217,705,465.38	34.08%	主要是上半年受新冠疫情影响,公司对部分商户租金暂缓收回,以减轻租户资金压力。
其他应收款	780,488,656.82	1,187,042,459.55	-34.25%	主要是按合同收回同心再贷款股权转让款和部分往来款。
其他流动资产	40,039,049.94	86,354,106.66	-53.63%	主要是收回了债权投资。
长期股权投资	131,466,049.23	32,644,360.89	302.72%	主要是投资了部分股权资产。
预收账款		70,449,976.42	-100.00%	主要系执行新收入准则,科目重分类调整所致。
合同负债	89,242,279.48		100.00%	主要系执行新收入准则,科目重分类调整所致。
其他流动负债	5,093,304.02		100.00%	主要系执行新收入准则,科目重分类调整所致。

##### 2、利润表和现金流量表项目变动原因

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年1-9月	同比增减	变动原因
营业收入	517,711,141.81	760,190,441.68	-31.90%	主要是2019年底出售同心再贷款部分股权,金融类收入减少,同时上半年受新冠疫情影响,公司积极履行社会责任,对商户减免租金,使得本期收入减少。
营业成本	173,445,664.39	244,272,396.65	-28.99%	主要是年初受新冠疫情影响,公司延迟复工,且本期内公司严控成本费用。
销售费用	10,388,024.28	18,106,742.59	-42.63%	主要是公司减少了大规模的广告投放。
管理费用	57,287,138.34	70,277,282.65	-18.48%	主要是公司整合团队,提升效率,精简人员所致。
经营活动产生的现金流量净额	335,009,927.17	190,668,339.16	75.70%	主要是2019年底出售了同心再贷款部分股权,不再纳入公司合并范围,减少了金融类业务对经营活动现金流量的影响。
投资活动产生的现金流量净额	-204,882,237.51	228,155,257.03	-189.80%	主要是按合同收回部分同心再贷款股权转让款,同时购买了部分股权资产所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-171,996,151.40	-455,895,312.32	62.27%	主要是收回了部分欠款,同时限制性股票回购款支出减少所致。

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、2020 年 8 月 4 日披露了《关于收购深圳市皇庭商务服务有限公司 100%股权暨关联交易的公告》

为落实公司发展战略，聚焦公司主营业务，并基于对未来物业管理行业发展的看好，本公司下属全资子公司深圳市皇庭物业发展有限公司拟与本公司实际控制人郑康豪先生控制的皇庭产控以及皇庭投资签署《股权转让协议书》，以人民币 20,719.34 万元的股权收购价格收购深皇庭商务服务 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。目前，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。

### 2、2020 年 8 月 7 日披露了《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司部分股权的进展公告》

公司于 2019 年 11 月与公司参股公司深圳市同心投资基金股份公司（以下简称“同心基金”）签署《股权转让协议》，将持有的深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷款”）51%的股权转让给同心基金。具体内容详见公司于 2019 年 12 月 2 日披露的《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司部分股权暨关联交易的公告》。

基于同心基金、同心再贷款已付款情况，经公司协商并考虑到深圳市疫情影响的客观情况及国家相关扶持政策，公司于 2020 年 5 月 25 日召开第九届董事会 2020 年第四次临时会议及 2020 年 6 月 17 日召开 2019 年年度股东大会，审议通过了《关于拟与同心基金和同心再贷款签署〈股权转让协议之补充协议〉暨关联交易的议案》，同意将原《股权转让协议》约定的股权转让款及欠款的支付期限进行相应调整。

自《股权转让协议》签署截至本报告期末，同心基金累计已支付股权转让款 306,000,000 元；同心再贷款累计已支付欠款本金 173,863,358 元。公司尚在与同心基金及同心再贷款就延期支付款项事项积极协商中。

### 3、2020 年 8 月 22 日披露了《关于收到业绩补偿款的公告》

2018 年 12 月，本公司以公司旗下的深圳市同心投资基金股份公司 22.34%股份与公司关联方皇庭集团旗下的重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“重庆皇庭”）100%股权进行资产置换。同时交易各方签署了《资产置换协议书》，由皇庭集团及重庆皇庭原股东重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（以下简称“重庆九龙珠宝”）对重庆皇庭广场进行业绩承诺。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于重庆皇庭广场 2019 年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》（信会师报字[2020]第 ZI10248 号），重庆皇庭广场 2019 年度实际实现承诺收入 8,269,570.79 元，未达到业绩承诺要求。根据《资产置换协议书》，皇庭集团或其子公司应以现金方式补偿本公司 31,730,429.21 元。

2020 年 8 月 22 日，公司已收到业绩承诺方皇庭集团支付的业绩补偿款 31,730,429.21 元。皇庭集团按照《资产置换协议书》中关于业绩补偿的相关约定对 2019 年度重庆皇庭广场业绩承诺的补偿义务已履行完毕。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于收购深圳市皇庭商务服务有限公司 100%股权暨关联交易的公告	2020 年 08 月 04 日	巨潮资讯网
关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司部分股权的进展公告	2020 年 08 月 07 日	巨潮资讯网
关于收到业绩补偿款的公告	2020 年 08 月 22 日	巨潮资讯网

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用



### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、金融资产投资

#### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 五、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

### 六、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

### 七、日常经营重大合同

适用  不适用

### 八、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 九、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。