

证券代码：000056、200056

证券简称：皇庭国际、皇庭 B

公告编号：2022-31

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2021 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。

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	杨斌		
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		
传真	(0755) 82566573		
电话	(0755) 82535565		
电子信箱	htgj000056@163.com		

### 2、报告期主要业务或产品简介

在报告期内，公司所从事的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。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、做大商业不动产综合运营服务业务。

全年面对严峻的营商环境与市场，公司始终倡导以业绩达成为使命，聚焦经营效益，严控各项成本，及时调整经营及营销策略，通过优化组织人员结构、强化内部管理，提升团队整体作战能力，最大限度提高经营效益。基本实现了全年既定目标。

#### （一）商业不动产运营管理业务

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。报告期内虽然疫情反复，但受政策引导消费的红利，以及更多品牌由网络转向线下开设实体的店的影响，不动产经营管理业务依然逆势上扬，经营利润、销售额、招商率、客流均实现增长。

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

(二) 招商工作实现“稳增长”

2021年，深圳办公楼市场去化表现超预期，深圳市全年甲级办公楼净吸纳量为104.3万平方米，创造历史高峰水平，同时也带动甲级办公楼市场空置率来到近三年最低点水平。今年投入市场的高端物业供应有限，积极的市场需求使得空置率同比大幅下降6.1%，环比再回落至19.0%。

在大环境影响下，招商团队通过激励政策等策略，提高写字楼租赁的成交率，实现了招商、利润的稳步增长。

(三) 深挖内潜，全面落实降本增效

公司积极开展、引导全员树牢长期成本意识，通过强化预算执行，严格费用支出管理，建立健全库存管理制度、降低库存成本，减少资金占用；加大物资的内部调剂等全面成本管控措施，降本增效。

### 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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	10,926,030,630.07	11,756,759,580.38	-7.07%	12,527,188,903.31
归属于上市公司股东的净资产	3,442,467,337.93	4,755,117,630.71	-27.61%	5,446,638,034.62
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	754,410,363.46	685,729,753.47	10.02%	997,301,698.77
归属于上市公司股东的净利润	-1,157,331,799.94	-292,204,173.13	-296.07%	49,950,478.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-244,090,245.34	-234,924,530.87	-3.90%	42,545,043.20
经营活动产生的现金流量净额	408,371,500.94	475,412,423.32	-14.10%	298,295,105.49
基本每股收益（元/股）	-1.01	-0.26	-288.46%	0.04
稀释每股收益（元/股）	-1.01	-0.26	-288.46%	0.04
加权平均净资产收益率	-35.08%	-5.62%	-29.46%	0.93%

#### (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	190,812,481.33	177,855,975.69	184,313,248.98	201,428,657.46
归属于上市公司股东的净利润	2,557,012.18	-25,652,450.93	-2,944,767.10	-1,131,291,594.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,002,820.27	-20,184,196.04	-6,652,375.26	-211,250,853.77
经营活动产生的现金流量净额	25,203,966.23	193,698,475.49	103,733,811.87	85,735,247.35

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

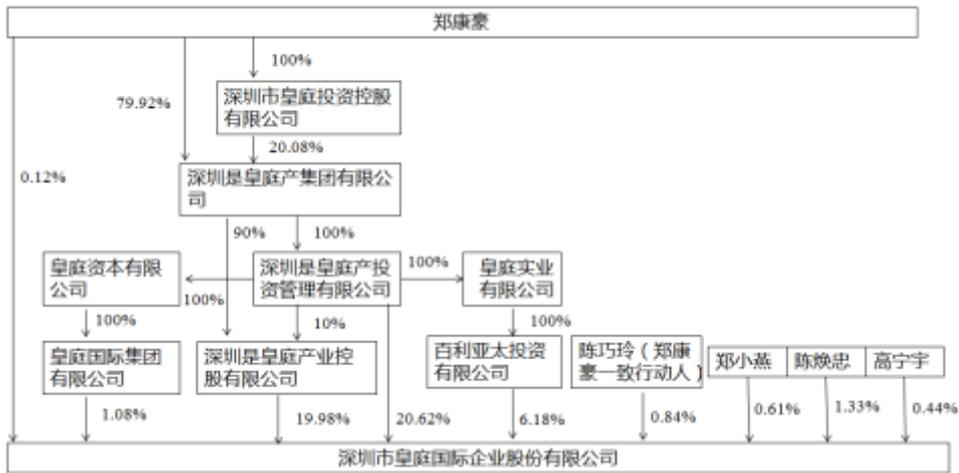
报告期末普通股股东总数	25,801	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	22,576	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	20.62%	242,179,451	0	质押	232,165,933	
					冻结	242,165,935	
深圳市皇庭产业控股有限公司	境内非国有法人	19.99%	234,776,900	0	质押	174,807,000	
					冻结	228,457,000	
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	
					冻结	8,000,000	
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			
霍孝谦	境内自然人	1.70%	19,940,178	0	质押	19,940,178	
					冻结	19,940,178	
鍾志強	境外自然人	1.54%	18,090,050	0	质押	16,431,188	
					冻结	12,431,188	
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			
SUN HUNG KAI INVESTMENT SERVICES LTD	境外法人	0.61%	7,135,674	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	皇庭产业控股、和瑞九鼎因参与公司非公开发行 A 股股票成为公司前 10 名普通股股东，其认购的股份自 2015 年 9 月 9 日上市之日起 36 个月内不得转让。2018 年 9 月 10 日，该等股份限售期满，上市流通。						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	截止 2021 年 12 月 31 日，皇庭投资持有本公司股份 242,179,451 股，其中通过信用证券账户持有 13,516 股；皇庭产业控股持有本公司股份 234,776,900 股，其中通过信用证券账户持有 6,319,900 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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

三、重要事项

无

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

二〇二二年四月二十六日