

证券代码: 000056、200056

证券简称: 皇庭国际、皇庭 B

公告编号: 2021-17

深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2020 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 | 吴凯 | 赵伟刚 | |
| 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 | 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 | (0755) 82566573 | |
| 电话 | (0755) 82281888 | (0755) 82535565 | |
| 电子信箱 | wuk2927@163.com | htgj000056@163.com | |

2、报告期主要业务或产品简介

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、做大商业不动产运营服务业务,积极践行“致力于成为领先的商业资产综合运营商”的发展战略。

报告期内公司所从事的主要业务

公司以商业不动产综合运营服务为主要业务,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。

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。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。

未来,公司将依托“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,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、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。

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：元

| | 2020 年 | 2019 年 | | 本年比上年增 减 | 2018 年 | |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| | | 调整前 | 调整后 | | 调整后 | 调整前 |
| 营业收入 | 685,729,753.47 | 948,963,902.32 | 997,301,698.77 | -31.24% | 949,111,225.86 | 991,720,841.63 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -292,204,173.13 | 50,601,071.03 | 49,950,478.63 | -684.99% | 90,652,194.53 | 84,471,742.71 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -234,924,530.87 | 42,545,043.20 | 42,545,043.20 | -652.18% | 52,500,820.71 | 52,500,820.71 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 475,412,423.32 | 300,986,918.10 | 298,295,105.49 | 59.38% | 193,532,356.17 | 183,821,369.15 |
| 基本每股收益（元/股） | -0.26 | 0.04 | 0.04 | -750.00% | 0.08 | 0.07 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.26 | 0.04 | 0.04 | -750.00% | 0.08 | 0.07 |
| 加权平均净资产收益率 | -5.62% | 0.94% | 0.93% | -6.55% | 1.68% | 1.57% |
| | 2020 年末 | 2019 年末 | | 本年末比上年 末增减 | 2018 年末 | |
| | | 调整前 | 调整后 | | 调整后 | 调整前 |
| 总资产 | 11,756,759,580.38 | 12,456,959,664.62 | 12,527,188,903.31 | -6.15% | 13,254,846,349.11 | 13,303,056,247.00 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 4,755,117,630.71 | 5,449,056,013.05 | 5,446,638,034.62 | -12.70% | 5,360,676,343.88 | 5,341,503,204.13 |

(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 | 152,419,924.90 | 172,906,915.21 | 192,384,301.70 | 168,018,611.66 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 11,015,916.55 | 17,315,492.93 | 1,410,832.71 | -321,946,415.32 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -11,141,694.01 | 3,652,018.45 | -6,651,062.43 | -220,783,792.88 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 6,458,071.03 | 142,481,529.79 | 186,070,326.35 | 140,402,496.15 |

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 | 25,603 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 28,279 | 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 | 21.67% | 254,521,600 | 0 | 质押 | 184,807,000 | |
| | | | | | 冻结 | 212,521,600 | |
| 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 | 232,165,933 | |
| | | | | | 冻结 | 26,288,773 | |
| 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 | |
| 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 | | | |
| 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、及陈巧玲女士为一致行动人，截止 2020 年 12 月 31 日合计持有公司股份 604,932,193 股，占公司总股本的比例为 51.50%（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 2020 年 12 月 31 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。 | | | | | | |

(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。

长三角、西南、中原、西北等地进行布局。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。

写字楼项目：2020年，公司自有的成都皇庭国际中心进一步加强了招商力度，目前项目出租率已超过96%，较2019年的67%大幅提高。

2、物业管理项目：深圳市皇庭商务服务有限公司目前主要为位于深圳、重庆、东莞、惠州及钦州的写字楼、住宅、公寓、商业物业共17个项目提供物业管理服务，管理服务收费面积为187.62万平方米。报告期，公司物业管理业务实现收入2.73亿元，同比增长2.08%；业务毛利率44.40%，同比提升5.62个百分点，报告期内实现净利润3478.39万元。

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

单位：元

| 产品名称 | 营业收入 | 营业利润 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业利润比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减 |
|--------|----------------|----------------|--------|-------------|-------------|------------|
| 物业管理 | 273,451,581.63 | 152,039,073.06 | 44.40% | 2.08% | -7.30% | 5.62% |
| 商业运营服务 | 372,729,986.29 | 66,163,640.32 | 82.25% | -5.22% | -7.60% | 0.46% |

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 | 2020年 | 2019年 | 本年比上年增减 | 重大变化说明 |
|------------------|-----------------|----------------|----------|---|
| 营业收入（元） | 685,729,753.47 | 997,301,698.77 | -31.24% | 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） | 239,753,160.12 | 326,327,142.37 | -26.53% | |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | -292,204,173.13 | 49,950,478.63 | -684.99% | 主要是基于谨慎性原则，计提了减值准备、投资性房地产公允价值变动所致。 |

6、面临退市情况

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) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 12 月 9 日分别发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号），要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。

公司 2020 年 4 月 28 日已公告会计政策变更，本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

本公司追溯应用新收入准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新收入准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2020 年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额，2019 年度的财务报表未予重述。

首次执行日，按照新收入准则的规定进行分类和计量的资产负债账面价值的调节表：

a、对合并财务报表的影响

| 项目 | 2019年12月31日 (变更前) | 重分类 | 重新计量 | 2020年1月1日(变更后) |
|---------------|----------------------|----------------|------|----------------|
| 流动负债： | | | | |
| 预收账款 | 70,449,976.42 | -23,461,972.11 | | 46,988,004.31 |
| 减：转出至合同负债 | | 21,808,893.64 | | 21,808,893.64 |
| 转出至其他流动负债 | | 1,653,078.47 | | 1,653,078.47 |
| 按新收入准则列示的余额 | | | | 46,988,004.31 |
| 合同负债 | — | | | |
| 加：自预收账款转入 | — | 21,808,893.64 | | 21,808,893.64 |
| 按新收入准则列示的余额 | — | — | | 21,808,893.64 |
| 其他流动负债 | — | | | |
| 加：自预收账款转入 | — | 1,653,078.47 | | 1,653,078.47 |
| 按新收入准则列示的余额 | — | — | | 1,653,078.47 |

b、对母公司财务报表的影响

| 项目 | 2019年12月31日 (变更前) | 重分类 | 重新计量 | 2020年1月1日(变更后) |
|---------------|----------------------|------------|------|----------------|
| 流动负债： | | | | |
| 预收账款 | 21,118,971.57 | -12,000.00 | | 21,106,971.57 |
| 减：转出至合同负债 | — | 11,428.57 | | 11,428.57 |
| 转出至其他流动负债 | — | 571.43 | | 571.43 |
| 按新收入准则列示的余额 | — | — | | 21,106,971.57 |
| 合同负债 | — | | | |
| 加：自预收账款转入 | — | 11,428.57 | | 11,428.57 |
| 按新收入准则列示的余额 | — | — | | 11,428.57 |
| 其他流动负债 | — | | | |
| 加：自预收账款转入 | — | 571.43 | | 571.43 |
| 按新收入准则列示的余额 | — | — | | 571.43 |

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“2020年度财务报表附注六、合并范围的变更”。