1

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
二〇一九年度董事会工作报告

报告期内，深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会
全体成员按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等
有关规定，以切实维护公司和广大中小投资者利益为原则，认真履行法律、法规
赋予的职权，对公司主要生产经营活动、财务状况等重大事项作出决策。现将公
司董事会 2019 年度主要工作内容汇报如下：

一、报告期内公司董事会工作情况
公司董事会在报告期内共召开了 18 次会议，具体如下：
1、第八届董事会 2019 年第一次临时会议于 1 月 3 日以现场结合通讯表决方
式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于为公司全
资公司重庆皇庭提供担保的议案》。
此次会议决议公告刊登在 1 月 5 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮
资讯网上。
2、第八届董事会 2019 年第二次临时会议于 1 月 29 日以现场结合通讯表决
方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于向厦门
国际银行申请融资的议案》。
3、第八届董事会 2019 年第三次临时会议于 3 月 28 日以现场结合通讯表决
方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于为公司
全资子公司瑞泽香港及其下属公司提供担保额度的议案》。
此次会议决议公告刊登在 3 月 30 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨
潮资讯网上。
4、第八届董事会 2019 年第四次临时会议于 4 月 1 日以现场结合通讯表决方
式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于向浙商银
行申请综合授信额度的议案》。
5、第八届董事会 2019 年第五次临时会议于 4 月 8 日以现场结合通讯表决方
式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

2

（1）《关于公司拟承租湛江商业物业的议案》；
（2）《关于确定回购股份具体用途的议案》；
（3）《关于公司控股公司瑞泽众合与深联航空开展飞机经营租赁业务暨关
联交易的议案》。
此次会议决议公告刊登在 4 月 10 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨
潮资讯网上。
6、第八届董事会 2019 年第六次临时会议于 4 月 19 日以现场结合通讯表决
方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于公司租
赁办公场所暨关联交易的议案》。
此次会议决议公告刊登在 4 月 23 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨
潮资讯网上。
7、第八届董事会 2019 年第七次会议于 4 月 23 日以现场表决方式召开。会
议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：
（1）《二〇一八年度董事会工作报告的议案》；
（2）《二〇一八年度总经理工作报告的议案》；
（3）《二〇一八年年度报告及摘要的议案》；
（4）《二〇一八年度经审计财务报告的议案》；
（5）《二〇一八年度财务决算报告的议案》；
（6）《二〇一八年度利润分配预案的议案》；
（7）《二〇一八年度内部控制评价报告的议案》；
（8）《续聘公司财务及内控审计机构的议案》；
（9）《关于投资性房地产公允价值处理的议案》；
（10）《关于回购注销未达到公司 2017 年限制性股票激励计划第二个解锁
期解锁条件的限制性股票的议案》；
（11）《关于回购注销已不符合激励条件激励对象已获授但尚未解锁的限制
性股票的议案》；
（12）《关于减少注册资本及修订<公司章程>部分条款的议案》；
（13）《关于公司会计政策变更的议案》；
（14）《关于为公司下属公司同心再贷款公司提供担保额度的议案》；

3

（15）《关于 2019 年度日常关联交易预计的议案》；
（16）《关于召开 2018 年年度股东大会的议案》。
此次会议决议公告刊登在 4 月 25 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨
潮资讯网上。
8、第八届董事会 2019 年第八次临时会议于 4 月 25 日以现场表决方式召开。
会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：
（1）《二〇一九年第一季度报告全文及正文的议案》；
（2）《关于向渤海银行申请综合授信额度的议案》。
此次会议决议公告刊登在 4 月 26 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨
潮资讯网上。
9、第八届董事会 2019 年第九次临时会议于 5 月 16 日以现场结合通讯表决
方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于变更公
司证券事务代表的议案》。
此次会议决议公告刊登在 5 月 17 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨
潮资讯网上。
10、第八届董事会 2019 年第十次临时会议于 6 月 14 日以现场结合通讯表决
方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于向国民
信托申请贷款的议案》。
11、第八届董事会 2019 年第十一次临时会议于 8 月 9 日以现场结合通讯表
决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于向浦
发银行申请综合授信额度的议案》。
此次会议决议公告刊登在 8 月 13 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨
潮资讯网上。
12、第八届董事会 2019 年第十二次会议于 8 月 23 日以现场结合通讯表决方
式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于<二〇一
九年半年度报告>及<二〇一九年半年度报告摘要>的议案》。
13、第八届董事会 2019 年第十三次临时会议于 9 月 9 日以现场结合通讯表
决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：
（1）《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》；

4

（2）《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》；
（3）《关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案》。
此次会议决议公告刊登在 9

5

案》；
（2）《关于召开 2019 年第二次临时股东大会的议案》。
此次会议决议公告刊登在 12 月 2 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨
潮资讯网上。

二、董事会对股东大会决议的执行情况
报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公
司章程》的要求，严格按照股东大会决议和授权，认真执行了股东大会决议的各
项决议。
三、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析
 公司利用自身多年深耕于粤港澳大湾区及商业不动产管理行业的优势，坚
持“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，坚定的实施“致力于成为领先的商业资产综合运营
商”的发展战略。截至报告期末，公司于粤港澳大湾区商业不动产管理项目面积
40 余万平方米，全国商业不动产总管理项目逾 20 个，管理面积逾 160 万㎡，业
务领域涵括购物中心、商办写字楼、公寓等，区域涉及珠三角、长三角、西南、
中原、西北等。
 2019 年公司营业收入为 9.49 亿元，同比下降 0.02%；归属于上市公司股
东的合并净利润 5,060.11 万元，同比下降 44.18%；截至 2019 年 12 月 31 日，
资产总额 124.57 亿元，同比下降 6.02%；归属于母公司所有者权益 54.49 亿元，
同比增加 1.65%。

6

户需求及经营问题，针对性给予经营建议及扶持计划。同时通过加强导视指引助
力顾客引流。重庆皇庭广场也于 2019 年 11 月份顺利开业，商场定位全新调整，
引入了盒马鲜生等主力店，力争将其打造成西南区域的商业标杆项目。
在轻资产运营管理方面，公司轻资产运营管理的合肥皇庭广场已于 2019
年 12 月 19 日顺利开业运营，公司业务进入华东区域。报告期内，公司新拓展了
湛江皇庭广场整租项目，拓展了轻资产运营宝鸡、合肥、恩施、武汉等地 10 多
个商业项目。目前公司合计运营管理商业不动产项目 20 余个，总管理规模已经
超过 160 万平方米，已在珠三角、长三角、西南、中씣、

7

 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 2019
年 12 月 24 日，公司本次回购股份实施期限已届满。公司通过回购专用证券账户
以集中竞价交易方式累计回购公司 A、B 股共 6,185,750 股，占公司总股本的
0.53%。
（四）未来发展展望
 2019年度，公司面临全面深化改革开放、粤港澳大湾区建设等一系列利好
叠加新机遇，也面临新冠疫情影响、经济下行及日益加剧的商业地产竞争环境等
各种挑战。在商业地产的运营中，公司关注到近年商业地产市场动向主要趋势如
下：

8

3 、商业地产运营管理场景带来的盈利模式多元化

传统商管公司收入来源主要是租金管理费、招商佣金和营收扣点，业务模式

 ìÍ½Ëòñ�2'66” 4(`· JÄÅîÌÓ

9

对实体商业形成挑战的风险。
对策：公司将充分发挥自身优势，快速、有效地响应消费者的个性化需求，
进一步提升服务品质，强化体验性消费，进一步巩固和提升核心竞争力。同时，
积极发展皇庭在线业务，打造涵盖商业、金融、不动产、酒店、地产、文旅等多
维度的移动互联网平台，实现线上互联网与线下实体消费场景的融合。
3、业务扩张风险
随着公司发展规模不断扩大，如公司在经营管理、资源整合、市场开拓等方
面难以适应公司业务规模的迅速扩张，将会对公司的整体运营带来一定风险。
对策：公司将进一步提升管理能力，完善内控机制，对各投资项目建立切实
有效的管理体制，加快储备专业的运营团队，合理规避风险。

 深圳市皇庭国际企业股份有限公司
 董事会
二〇二〇年四月二十四日