

证券代码： 000056、200056

证券简称： 皇庭国际、皇庭 B

## 深圳市皇庭国际企业股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-04

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	1、西南证券股份有限公司                胡华如 2、广发基金管理有限公司                蔡宇杰 3、东方证券股份有限公司                胡云芄
时间	2018年12月12日
地点	公司会议室
上市公司接待人员姓名	董事会秘书：曹剑 证券事务代表：吴小霜
投资者关系活动主要内容介绍	<p><b>一、介绍公司概况：</b> 概要介绍公司历史沿革、发展情况、近三年主要经营业绩；公司战略布局及战略进展情况。</p> <p><b>二、与投资者交流的主要情况：</b> <b>（一）公司目前战略及业务布局情况</b> 根据公司发展战略，公司将致力于成为中国领先的商业不动产综合解决方案提供商。公司将聚焦主业，创新商业发展模式，充分发挥综合优势做大做强商业不动产运营管理业务，推动金融与产业融合，形成金融与不动产运营管理、商业的协同发展。 2018年以来，公司商业不动产管理项目已经先后在珠三角、江浙、华中、西北、西南等多个区域落地，初步完成了全国的业务布局，目前整体商业不动产管理面积已达到一百多万平方米。在商业不动产运营管理业务上，公司将打造“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，规模化、市场化向外拓展项目。</p> <p>（1）购物中心项目：公司主要通过经营管理自持商场和委管商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。一方面公司积极提升自持的购物中心皇庭广场的营业收入和品牌知名度，另一方面依托公司丰富的商业品牌和管理经验、招商资源，积极推动品牌输出，在珠三角、江浙等区域拓展了多个项目，为其提供商业运营管理服务等。</p> <p>近期，公司拟资产置入重庆皇庭广场，扩大商业自持管理规模，有利于避免同业竞争，推动皇庭广场品牌的影响力走向全国。重庆皇庭广</p>

场房屋建筑面积7.8万平方米，目前商户签约率占比约为85.8%。

(2) 写字楼运营项目：公司委托管理的皇岗商务中心、皇庭中心、自持的成都皇庭中心目前招租及运营情况良好。

(3) 公寓运营项目：公司购入了位于重庆市九龙坡区148套商住公寓用于开展长租公寓业务，购买房产的总建筑面积为0.90万平方米。公司将不断扩大长租公寓业务规模，提升长租公寓服务能力。

## **(二) 公司金融业务的发展**

公司未来的金融业务主要以商业不动产的场景为基础，融入管理运营的商业不动产的多样化场景，为商户租户提供供应链金融、融资租赁等多样化的金融服务，为消费者、办公客群提供信用支持，提供消费小额信贷、创业小额信贷，同时通过大规模管理的商业不动产，发掘有成长性的消费品牌，开展品牌孵化等投资业务。

公司金融业务未来将主要围绕和商业不动产运营管理密切的再贷款、直接贷款和融资租赁业务。上市公司通过增资和并购，目前已经完全控股同心小额再贷款公司和瑞泽租赁公司，未来与公司自身的商业不动产运营服务会产生较大的协同效应。

## **(三) 公司资产置换的情况**

为了落实公司战略发展需要，集中资源做好公司主业，同时避免同业竞争，扩大商业不动产管理规模，公司拟以公司旗下的同心基金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（简称“重庆皇庭”）100%股权进行资产置换。

目前重庆皇庭主要资产为自持运营重庆皇庭广场。

重庆皇庭广场房屋建筑面积7.8万平方米，商场地上4层，地下1层，停车位近千个，已于2016年12月24日开业。重庆皇庭广场定位为集精品超市、时尚购物、亲子教育、休闲娱乐、特色餐饮、互动体验为一体的精致社区购物中心。目前商户签约率占比约为85.8%，盒马鲜生、大地影院、华尔顿盛宴等知名品牌均已进驻，其他主力店和品牌也在不断洽谈中。

本次置入重庆皇庭100%股权，有利于避免同业竞争，扩大商业不动产管理规模，公司进入重庆乃至西南市场，有利于完善全国市场布局，有利于推动皇庭广场品牌的影响力走向全国，公司主业将得到强化和突出，符合公司长远利益。预计收购整合完成后会对公司未来的财务状况、经营成果、业务布局产生积极影响。

本次资产置换事项尚需提交公司股东大会审议。

## **(四) 公司发行CMBN产品的情况**

为改善公司债务融资结构、拓宽公司融资渠道，促进公司可持续稳定发展，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币46亿元的债务融资工具。

本次发行CMBN产品，是由于公司核心项目深圳的皇庭广场已经运营成熟，具备稳定的现金流，满足资产证券化的发行条件，有利于调整公司资产结构，提高资产的流动性，降低财务费用，完善商业不动产的运营模式，形成完整的“运营-提升-资产证券化”的商业模式。

	<p>该事项尚需提交公司股东大会审议后报中国银行间市场交易商协会获准发行注册后实施。</p> <p><b>(五) 公司子公司戴维斯商业的商业模式</b></p> <p>依托上市公司皇庭国际的商业管理能力，戴维斯商业将“资本+互联网”融入商管行业，以包括研策定位、工程代建、招商运营、市场推广在内的全方位商管服务为基础，为合作伙伴提供高附加值的 6M 服务，包括“商业管理、金融服务、资产管理、互联网大数据服务、品牌孵化投资、人工智能化综合服务”等综合管理服务，激活更多元的收入模型。</p> <p>今年年初以来，戴维斯商业已经陆续为汕头领荟湾·皇庭广场、黄石·华夏未来城、柳州·恒隆汇、西安·百花村二期商业项目以及郑州·皇庭广场项目提供品牌输出、规划定位研策服务、招商顾问服务、运营管理、顾问服务等全套商业管理服务。目前还有 10 多个项目已展开深度沟通，有望在明年先后落地。</p> <p><b>(六) 深圳皇庭广场运营情况</b></p> <p>因 2018 年下半年起，深圳皇庭广场部分商户合约陆续到期，皇庭广场顺势启动品牌升级调整，调整方向为“品牌升级，精准客群定位，丰富品类”，续签及新签品牌租金水平大幅提升。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2018 年 12 月 12 日