

华天酒店集团股份有限公司 2019 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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	华天酒店	股票代码	000428
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	刘胜	申智明	
办公地址	长沙市芙蓉区解放东路 300 号华天大酒店贵宾楼五楼	长沙市芙蓉区解放东路 300 号华天大酒店贵宾楼五楼	
传真	0731-84449370	0731-84449370	
电话	0731-84442888-80889	0731-84442888-80889	
电子信箱	huatianzqb@163.com	huatianzqb@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

1、报告期内公司主要业务及主要业绩驱动因素

报告期内公司以酒店服务业为主、房地产业务为辅。

酒店业：按照“做强主业、重塑品牌”的基本思路，加快推进轻资产运营步伐，一是集中资源对旗舰店、核心店进行提质升级改造，全面夯实主业发展基础；二是重新梳理品牌架构和品牌定位，重塑华天品牌矩阵。确立了豪华五星、高端五星、中端、轻中端四个层级品牌架构，重新梳理定义华天大酒店、华天国际、华天假日、华天精选酒店四大品牌定位并确定加盟标准，全年完成10家品牌拓展项目，进一步扩大了华天品牌的影响力；三是改革整合酒店营销体系，实施酒店收益管理，取得显著成效。通过完善自营平台营销功能、探索新媒体营销平台等举措，构建完善的会员支撑体系，为公司主业企稳回升奠

定坚实基础；四是进一步提升酒店运营服务质量，加快推进酒店品质动态化监管体系，推陈创新产品，推动酒店增收节支；五是加快餐饮社会化进程，逐步完成华天社会化餐饮门店选址标准、股权模式、合伙人模式、门店治理及运营模式等社会化餐饮全流程标准化的制定，为后续公司全面发力社会化餐饮板块打好基础；六是加速推进低效率资产的处置盘活，进一步优化公司资产结构。目前已完成银城华天股权及债权的处置、灰汤华天部分债权处置和湖北华天的股权转让。

2019年，公司自营加托管酒店共58家（已开业43家），其中自营酒店15家，托管酒店43家，自营酒店客房数共4990间，累计拥有会员141万人。报告期内酒店业实现营业收入76,454.56万元，比上年同期86,722.94万元,下降10,268.38万元，同比下降11.84%。

房地产业：公司地产项目主要包括张家界华天城项目、益阳银城华天项目、永州华天城项目、邵阳华天城、娄底华天城、灰汤华天城等。地产板块存量物业面积合计52459m²。存量物业均为商业。地产板块共有存量土地813亩，目前均具有开发建设条件，公司名下控规土地9459亩。报告期内，按照公司轻资产发展战略，公司成功出售张家界华天城购物中心，控股子公司北京浩搏破产重整已招募到重整方并签订了相关协议，目前已完成重整计划草案初稿，各项工作在有序推进，地产去化成效显著。2019年，房地产业实现营业收入32,415.17万元，比上年同期8,014.73万元，增加24,400.44万元，同比增长304.44%。主要是张家界置业存量物业如期实现销售。

其他业务：公司积极拓展洗涤家政服务、物业保洁服务、养老养生等大生活服务业并搭建贸易平台，为公司培育新的发展空间。在原集采中心的基础上，与阿里巴巴合作上线集采管理系统，采购质效大幅提升。上线“华天U品”商城，利用“买方”优势拓展“卖方”市场，结合行业特质主打酒水、家纺、特色农产品、预制菜等销售，积极创收创利。2019年其他业务实现营业收入2,185.57万元，比上年同期1,075.28万元，增加1,110.29万元，同比增长103.26%。主要是报告期内云服、湘菜收入增长明显的影响。

2、报告期内公司所属行业的发展阶段，周期性及行业地位

酒店业：2019年，在全球经济下行、中美贸易战等社会背景下，酒店业增速明显放缓。尽管市场整体增速减缓，但消费者的出行需求并未因此消减。2019年，我国酒店线上市场需求热度同比增长40%，依然保持增长活力。同时，随着2019年旅游市场下沉、“一带一路”国际化战略的入境游等旅游风口的出现，酒店住宿业也迎来了新的需求、发展机会。随着消费经济的升级转型，我国酒店业业态丰富，星级酒店供给结构逐步成熟，由于高端消费下沉，大众消费中端化，酒店市场中经济型酒店扩张开始分化，中高端酒店的扩张、竞争将成为主流，该细分领域尚存在较大连锁化经营空间。

房地产业：2019年，我国房地产市场政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为进一步落实房地产长效机制奠定更加坚实的基础。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	1,110,553,009.56	958,129,548.02	15.91%	1,063,094,355.46
归属于上市公司股东的净利润	50,234,487.90	-477,613,683.55	110.52%	108,962,100.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-257,467,927.02	-345,366,648.50	25.45%	-646,476,214.04
经营活动产生的现金流量净额	391,211,419.77	137,142,824.34	185.26%	186,586,999.57
基本每股收益（元/股）	0.049	-0.469	110.51%	0.107
稀释每股收益（元/股）	0.049	-0.469	110.51%	0.107
加权平均净资产收益率	1.96%	-17.23%	19.19%	3.69%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	6,567,649,681.30	7,196,445,970.11	-8.74%	9,027,571,837.16
归属于上市公司股东的净资产	2,582,833,050.00	2,532,598,562.10	1.98%	3,010,212,245.65

(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	224,595,042.55	209,280,549.76	448,020,518.73	228,656,898.52
归属于上市公司股东的净利润	-75,964,840.04	-60,443,468.09	-45,844,887.40	232,487,683.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-75,269,583.85	-64,018,711.83	-49,875,165.04	-68,304,466.30
经营活动产生的现金流量净额	28,964,415.30	41,911,136.28	217,037,121.41	103,298,746.78

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	31,513	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	32,728	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	
华天实业控股集团有限公司	国有法人	32.48%	330,908,920		质押	164,580,000	
湖南华信恒源股权投资企业(有限合伙)	境内非国有法人	26.69%	272,000,000		质押	264,819,600	
姜雅芳	境内自然人	1.37%	14,000,000				
邓彩琼	境内自然人	0.98%	10,000,000				
贾云鹏	境内自然人	0.72%	7,347,759				
林海文	境内自然人	0.56%	5,732,500				
张朝阳	境内自然人	0.54%	5,500,000				
深圳昭阳投资管理有限公司-昭阳 1 号私募证券投资基金	其他	0.53%	5,371,700				
王慧荣	境内自然人	0.48%	4,930,863				
李思乐	境内自然人	0.44%	4,446,200				

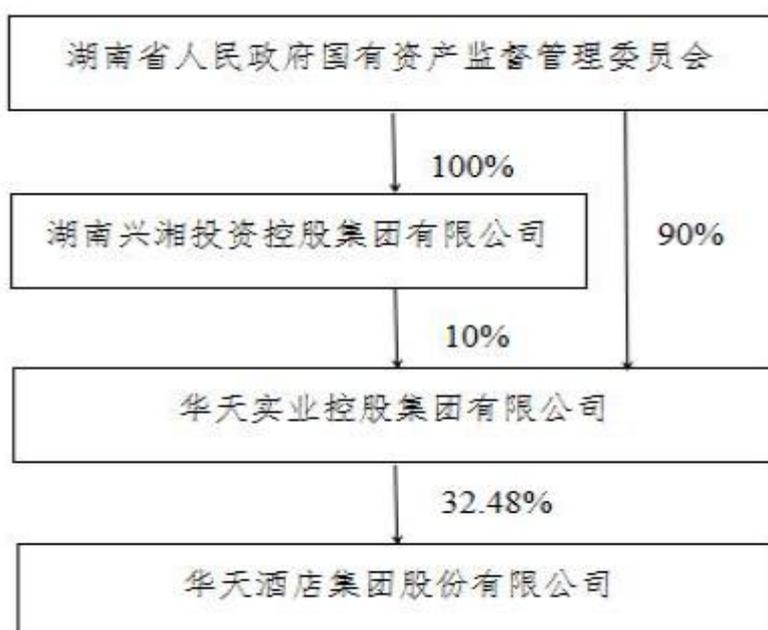
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华天实业控股集团有限公司与其他前九名股东无关联关系，未知其他股东是否存在关联关系。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东林海文通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,641,200 股。深圳昭阳投资管理有限公司—昭阳 1 号私募证券投资基金通过天风证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 5,370,800 股。李思乐通过广州证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 4,446,200 股。

（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、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

（1）2019年总体情况概况

2019年是十三五规划的攻坚之年，是公司爬坡过坎、滚石上山的关键一年。2019年在中美贸易战、全球经济下行、我国经济增长放缓等社会环境下，酒店供给呈现不同程度的下滑。面对不确定的市场环境，公司进一步加快轻资产运营的步伐，以“深化改革激发活力，聚焦主业抢拓市场，着力攻坚克难减债降负，实现企业瘦身健体轻装上阵”为工作主线，改革创新，锐意进取，确保了生产经营的稳定增长。

（2）报告期经营情况及分析

报告期内，公司实现营业收入111,055.30万元，比上年同期95,812.95万元增长15.91%。2019年归属于上市公司股东的净利润为5,023.45万元，比上年同期-47,761.37万元增长110.52%。

酒店业：酒店业实现营业收入76,454.56万元，比上年同期86,722.94万元，下降10,268.38万元，同比下降11.84%。

截至2019年底，公司自营加托管酒店共58家（已开业43家），其中自营酒店15家，托管酒店43家，自营酒店客房数共4990间，累计拥有会员142万人。报告期内实现餐饮收入28,887.65万元，同比下降9.61%，客房收入34,025.41万元，同比下降13.35%。

地产业：实现营业收入32,415.17万元，比上年同期8,014.73万元，增加24,400.44万元，同比增长304.44%。主要是张家界置业存量物业如期实现销售。

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
餐饮	288,876,458.33	98,408,476.46	34.07%	-9.61%	-14.67%	-5.60%
客房	340,254,085.67	222,300,514.10	65.33%	-13.35%	-12.73%	0.71%
售房收入	305,969,674.90	110,562,517.60	36.14%	307.12%	639.00%	81.52%
其他	143,864,261.95	116,156,152.90	80.74%	20.06%	22.00%	1.61%

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

报告期内，公司实现营业收入111,055.30万元，比上年同期95,812.95万元增长15.91%。2019年归属于上市公司股东的净利润为5,023.45万元，比上年同期-47,761.37万元增长110.52%。

酒店业：酒店业实现营业收入76,454.56万元，比上年同期86,722.94万元，下降10,268.38万元，同比下降11.84%。

地产业：实现营业收入32,415.17万元，比上年同期8,014.73万元，增加24,400.44万元，同比增长304.44%。主要是张家界置业存量物业如期实现销售。

6、面临暂停上市和终止上市情况

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

一、本次会计政策变更概述

1、本次会计政策变更的原因

2017年7月5日，财政部修订发布《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号，以下简称“新收入准则”），根据财政部要求，境内上市企业，自2020年1月1日起施行，由于上述会计准则修订，原采用的相关会计政策进行相应调整。

2019年5月财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号——非货币性资产交换〉的通知》（财会[2019]8号）（以下

简称“非货币性资产交换准则”)，要求所有执行企业会计准则的企业施行。根据规定，非货币性资产交换准则自2019年6月10日起施行。

2019年5月财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号——债务重组〉的通知》(财会[2019]9号)(以下简称“债务重组准则”)，要求所有执行企业会计准则的企业施行。根据规定，债务重组准则自2019年6月17日起施行。

2、变更日期

按照上述通知及上述企业会计准则的规定和要求，自上述文件规定的起始日开始执行相关企业会计准则，公司对会计政策进行相应变更。

3、变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，执行财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

4、变更后采用的会计政策

本次变更后，公司将执行非货币性资产交换准则、债务重组准则和新收入准则，其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

二、本次会计政策变更的主要内容和影响

1、非货币性资产交换准则自2019年6月10日起施行，企业对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的非货币性资产交换应根据该准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换不需要按照该准则进行追溯调整。

2、债务重组准则自2019年6月17日起施行，企业对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的债务重组应根据该准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组不需要按照该准则进行追溯调整。

3、新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。根据新旧准则衔接规定，公司自2020年1月1日起执行新收入准则，不涉及对公司以前年度的追溯调整。新收入准则的执行不影响公司2019年度相关财务指标。新收入准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

(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

合并范围减少

公司分别于2019年10月21日召开第七届董事会2019年第四次临时会议、于2019年11月12日召开2019年第三次临时股东大会，审议并通过了《关于转让子公司湖北华天100%股权的议案》。根据公司战略规划，为快速推进公司轻资产运营的步伐，公司拟通过公开挂牌竞价的方式转让全资子公司湖北华天大酒店有限责任公司(以下简称“湖北华天”)100%的股权，转让价不低于62,757.60万元。由于湖北华天100%股权在湖南省联合产权交易所有限公司(以下简称“湖南联交所”)挂牌期间未征集到意向方，为降低交易难度，公司分别于2019年11月30日召开第七届董事会2019年第七次临时会议、于2019年12月18日召开2019年第五次临时股东大会，审议并通过了《关于调整转让子公司湖北华天100%股权方案的议案》，公司下调转让底价为60,800万元。2019年12月28日，公司将湖北华天100%股权转让给湖南兴湘并购重组股权投资基金企业(有限合伙)，双方签订了《产权交易合同》，合同当日生效，湖北华天大酒店有限责任公司(利润表)将不再纳入公司合并报表范围。