

证券代码：000056、200056

证券简称：皇庭国际、皇庭 B

公告编号：2018-35

深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2017 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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,175,345,368 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），送红股 0 股（含税），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	曹剑	吴小霜	
办公地址	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼	广东省深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼	
传真	(0755) 82566573	(0755) 82566573	
电话	(0755) 82281888	(0755) 82535565	
电子信箱	cj000056@21cn.com	zhaiwu2006@21cn.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）报告期内公司所从事的主要业务

目前，公司积极搭建了以提供商业不动产运营为基础的运营服务平台、以提供资产管理为核心的金融服务平台、以提供儿童与青少年主题为特色的内容服务平台的三大业务平台，致力于成为中国领先的不动产综合解决方案提供商，不动产综合服务领域的领导品牌。

1、不动产运营服务平台

公司以自持的核心购物中心项目经营为中心，以委托管理、整租、不动产投资合作等多种方式，为商办写字楼、酒店管理、产业园、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。通过提升商业物业运营管理能力，进一步将商业物业运营管理标准化、互联网化（智能化），以实现可快速复制化，做大商业不动产管理的规模。

2、金融服务平台

公司在金融服务领域不断加大布局，通过收购同心基金、同心再贷款、瑞泽租赁等金融资产，获得了小额再贷、直接贷款、融资性担保、融资租赁等业务牌照，形成聚焦于综合解决中小微企业融资需求的创新金融业务平台。

3、内容服务平台

公司依托青青世界品牌，主要开展深圳青青世界主题公园的托管运营业务及青青世界品牌新项目的拓展及运营，积极推进异地青青世界项目的落地和建设。此外，公司还投资了欧森营地教育公司，与公司的青青世界项目能够实现有效协同。

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：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年增 减	2015 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	702,271,639.39	325,839,869.42	325,839,869.42	115.53%	268,288,047.58	268,288,047.58
归属于上市公司股东的净利润（元）	177,823,722.36	113,475,808.99	111,546,549.42	59.42%	38,345,035.20	38,345,035.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	70,874,467.69	63,049,448.86	63,049,448.86	12.41%	-55,129,389.26	-55,129,389.26
经营活动产生的现金流量净额（元）	336,083,439.83	28,778,288.84	34,966,319.96	861.16%	147,974,494.16	147,974,494.16
基本每股收益（元/股）	0.15	0.10	0.10	50.00%	0.05	0.05
稀释每股收益（元/股）	0.15	0.10	0.10	50.00%	0.05	0.05
加权平均净资产收益率	3.41%	2.24%	2.20%	1.21%	1.05%	1.05%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 末增减	2015 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	14,169,679,684.21	10,640,504,286.57	10,707,438,795.59	32.33%	7,995,714,299.09	7,995,714,299.09
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,300,703,808.45	5,125,311,547.03	5,166,388,763.29	2.60%	4,999,708,452.03	4,999,708,452.03

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	137,329,655.12	151,110,533.51	271,663,118.65	142,168,332.11
归属于上市公司股东的净利润	52,200,469.60	45,622,146.01	63,908,619.72	16,092,487.03

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,285,340.35	45,932,528.34	54,873,033.77	-84,216,434.77
经营活动产生的现金流量净额	-44,066,421.20	-138,207,348.43	-6,489,425.13	524,846,634.59

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	15,402	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	15,402	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	
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	20.99%	246,668,532	218,818,444	质押	237,364,733	
深圳市皇庭金融控股有限公司	境内非国有法人	20.36%	239,282,152	239,282,152	质押	213,107,000	
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	10.18%	119,641,076	119,641,076	质押	87,100,000	
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.18%	72,634,060	0			
鍾志強	境外自然人	1.84%	21,576,850	0	质押	16,431,188	
陈巧玲	境内自然人	1.70%	19,940,178	19,940,178	质押	19,142,570	
霍孝谦	境内自然人	1.70%	19,940,178	19,940,178			
华润深国投信托有限公司一和阳常青集合资金信托计划	其他	1.52%	17,900,004	0			
中铁宝盈资产—广发银行—中铁宝盈—广泰进取 1 号资产管理计划	其他	1.48%	17,398,704	0			
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.45%	16,990,844	0			
中国国际金融股份有限公司	其他	1.32%	15,522,586	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、皇庭金融控股、皇庭国际集团为一致行动人，截止 2017 年 12 月 31 日合计持有公司 572,611,622 股股份，占公司总股本的 48.72%。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	无						

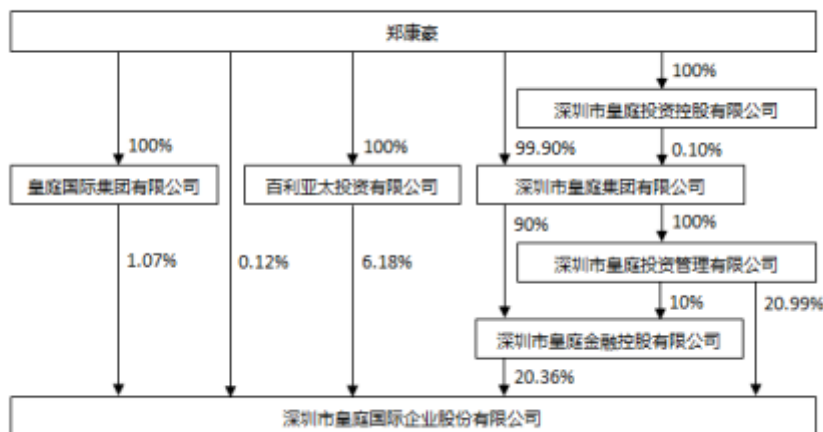
明（如有）	
-------	--

(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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
否

2017年，我国经济呈现出“稳中向好”的局面，但在房地产调控政策频繁出台的背景下，存量市场竞争不断加深，电商平台、共享经济对实体商业冲击加剧，新产品、新模式、新业态不断涌现，商业地产整体进入深度结构调整期，运营能力和盈利水平的提升成为公司发展重点。而消费升级带来的人们的多方面的消费需求，则与商业设施和生活服务类业态的建设运营紧密相关，为商业地产赢得快速发展的绝佳机遇和市场空间。

2017年，公司根据既定的发展战略，有序构建了以轻资产运作为核心的商业模式，实现了不动产运营、金融、内容服务三大业务平台的良性互动发展。经过近年的战略转型，公司营业收入和净利润较上年均有较大提升，报告期内，公司实现营业收入7.02亿元，同比增加115.53%；实现归属于母公司所有者的净利润1.78亿元，同比增加59.42%。

(一) 公司主要业务

1、不动产运营服务业务：公司坚持轻重结合的发展模式，一方面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，另一方面依托公司的商业品牌和管理经验、资源，积极推动品牌输出，拓展了商业运营管理、写字楼运营管理及服务输出、房产代建、产业园及酒店公寓运营等业务，收入来源和盈利点已实现规模化和多样化。目前公司商业不动产总管理规模已经超过100多万平方米，已在广东、厦门、重庆、成都、浙江等地进行布局，持续扩大不动产运营管理规模。

(1) 购物中心项目：公司不断拓展新的购物中心运营项目，已在深圳、厦门和汕头等地逐步有项目落地。公司承租了皇庭中心商业裙楼、取得了厦门圣果院商业中心20年运营权，用于公司经营购物中心；同时签署了多个轻资产的商业管理输出项目，如为汕头金东海 领荟湾项目提供运营管理服务，托管了重庆皇庭珠宝城等。同时，储备了多个优质商业管理项目资源，努力形成商业管理的规模化、标准化、互联网化（智能化）。

报告期内，皇庭广场品牌知名度不断提升，通过全员努力，营收持续稳定增加，租金及物业管理费等收入合计2.49亿元，年客流总计1658万人次，最高单月客流160万人次。

(2) 写字楼运营项目：公司写字楼管理业务渐成规模，新购入成都环球时代中心已于2017年交付使用，正在推进招商工作；同时输出写字楼运营管理业务，新增为深圳皇庭中心写字楼提供租赁代理服务，目前已有知名金融机构陆续入住，招商情况良好。

(3) 公寓运营项目：公司成立了深圳皇庭礼尚公寓管理有限公司，以公寓租赁及日常管理为核心业务，致力于打造国内集中式长租公寓知名品牌，2017年下半年已签约深圳皇庭V国际公寓项目提供委托管理服务。截至目前，皇庭V国际公寓在携程深圳排名靠前，公寓业务规模和应收不断增长。

(4) 此外，报告期内公司托管了重庆皇庭珠宝文化产业园，进一步完善公司不动产管理业务的产品体系；为重庆皇庭珠宝文化产业园提供物业管理服务，拓展不动产管理服务业务规模。收购了皇庭房产建设，有利于公司不动产运营品牌输出及管理输出。此外，还与绿城资产管理集团有限公司合资设立浙江绿城皇庭商业管理有限公司，拟整体管理绿城商业项目。目前已拓展了杭州之江一号项目。

2、金融服务业务：公司目前的金融服务业务已初具规模，2017年通过现金收购了瑞泽租赁80%股权，增加了融资租赁业务。现公司金融业务主要依托同心基金、同心再贷款、瑞泽租赁等公司开展业务，2017年度金融业务为公司合计贡献2.47亿元营业收入，已成为公司重要的盈利点之一。

公司参股的同心基金积极探索金融创新模式，推动金融业务稳步提升，目前开展再贷款、直贷、融资担保、供应链金融、保理、私募股权等六块业务。公司控股的同心再贷款于报告期内获取直接贷款牌照，扩大了公司业务规模，增加了公司利润。

瑞泽租赁在依靠原有租赁资产的基础之上，建立了以租赁业务为主，保理、基金、高科技投资为辅的运营平台，积极开拓厂商直接融资租赁业务和基金、保理等新业务产品。

3、内容服务业务：围绕着青青世界品牌的布局和落地，报告期内公司收购了惠州市白马山度假区项目，将加快青青世界在异地的扩张和经营，并积极在长三角地区、珠三角地区等核心区域拓展青青世界儿童主题公园项目。此外，公司还投资了欧森营地教育公司，与公司的青青世界项目能够实现有效协同。

(二) 筹划实施重大资产重组事项

为推动公司战略转型，公司2017年下半年筹划实施重大资产重组事项，拟进行境外并购业务，重组标的主营业务涉及公务机固定运营基地FBO及地面服务、飞行支持服务以及航油服务等业务。公司于2017年11月1日起停牌，并于11月15日转入重大资产重组继续停牌。停牌期间，公司积极组织中介机构开展相关尽职调查、审计、评估等工作。

但经多次沟通与磋商，公司与交易对方在核心交易条款上未能达成一致意见。从维护全体股东及公司利益的角度出发，经审慎研究，公司召开第八届董事会2018年第三次临时会议，审议通过终止筹划本次重大资产重组事项。公司将全力做好现有业务，同时继续寻找符合公司战略发展的相关合作项目，积极通过内生式增长和外延式并购相结合的方式寻求更多的产业发展机会。

(三) 首次实施限制性股票激励计划

为进一步建立健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，将股东利益、公司利益和员工利益结合起来，2017年公司推出限制性股票股权激励计划，进一步增加了员工凝聚力，保持核心人员的稳定，促进公司长期稳定持续发展，此次限制性股票首次授予登记工作已完成。

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

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

2016年12月公司收购同心再贷款，2017年5月同心再贷款通过金融办审批开展直贷业务，同心再贷款本期贷款利息收入19486.04万元，营业成本6652.72万元，净利润9153.66万元，归属于上市公司股东的净利润6066.38万元。

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

1、重要会计政策变更

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润本期金额210,054,564.09元；列示终止经营净利润本期金额0.00。
(2) 收到财政贴息的政府补助，冲减财务费用，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本期营业外收入减少500,000.00元，重分类至财务费用。
(3) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本期营业外收入减少8,568,069.97元，重分类至其他收益。
(4) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入/营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	本期营业外支出减少15,879.03元，重分类至资产处置收益；上期营业外支出减少52,840.66元，营业外收入减少8,054.75元，重分类至资产处置收益。

除上述会计政策变更外，公司无其他重要会计政策变更。

2、重要会计估计变更

(1) 公司于2017年4月21日召开第八届董事会二〇一七年第六次会议，审议通过了《关于修订〈资产减值准备计提管理办法〉的议案》，对纳入合并报表范围的各公司之间的往来款项划入不计提坏账准备的应收款项组合，不再采用账龄分析法计提坏账准备。

(2) 公司对会计估计变更适用时点的确定原则：会计估计变更仅影响变更当期的，其影响数应当在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数应当在变更当期和未来期间予以确认。

本公司执行上述会计估计对合并报表无影响，对母公司报表的影响如下：

受影响的报表项目名称	金额
(1) 其他应收款	351,921,685.96
(2) 盈余公积	35,192,168.60
(3) 未分配利润	316,729,517.36
(4) 资产减值损失	-351,921,685.96
(5) 净利润	351,921,685.96

(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“2017年度财务报表附注 六、合并范围的变更”