

证券代码：000056、200056

证券简称：皇庭国际、皇庭 B

公告编号：2017-21

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2016 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	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

公司原核心业务为从事自有商场的商业运营管理，经过近年的战略转型，目前，公司已形成包含不动产运营服务、金融服务及内容服务的三大服务平台，切实增强了公司持续经营能力，有利于公司长期发展。

截止2016年底，公司全年营业收入为3.26亿元，同比增长21.45%；2016年合并报表归属于母公司所有者的净利润为1.13亿元，同比增长195.93%，主要系战略转型落地，商场运营收入稳步提升，金融服务业务增加了利润增长点，公司盈利能力持续增强。自持商业项目皇庭广场已步入正常的运营轨道，各项运营管理工作良好。

2016年，公司梳理和完善了整体发展战略，明晰了发展方向，搭建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。

1、不动产运营服务平台

公司坚持轻资产化的发展模式，在原有的购物中心经营管理业务基础上，拓展了不动产投资、写字楼运营管理及服务输出等业务。报告期内，公司的不动产运营项目主要分布于广东、成都等发达城市，前景广阔。同时，公司建立了投资项目储备池，积极推动优质不动产运营项目资源储备，进一步拓展公司不动产运营业务规模。

2、金融服务平台

报告期内，公司在金融服务领域实现落地布局，主要针对不同群体提供金融服务，满足其消费金融、产业金融、持牌服务、财富管理等需求，形成了各项业务间的协同效应，增加了公司利润点，提升了公司盈利能力。

3、内容服务平台

报告期内，公司在旅游及景区业务深耕布局，实施深圳青青世界主题公园的管理运营及青青世界品牌的拓展及运营。依托青青世界品牌，定位客源细分市场，丰富产品品类，提升产品及服务层次，进一步拓宽青青世界项目发展空间。

(二) 报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点及公司所处行业地位

随着住宅市场调控常态化，大量以住宅开发为主的房企转型涌入商业地产市场，其经营方式一般以销售为主，并自持一定比例的优质物业运营。但在楼市分化的背景下，商业地产投资增速已明显放缓。

自2014年以来，商业地产行业从“黄金十年”进入“白银时代”的下半场，在行业逐步回归“地产开发-资产运营-金融投资”的大逻辑下，公司基于行业发展的趋势，集中资源、主动作为，2016年度，公司战略转型工作已取得阶段性成果，运营服务平台基础不断夯实，金融服务平台业务稳步提升，儿童与青少年主题内容服务平台内容不断丰富。

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	325,839,869.42	268,288,047.58	21.45%	98,938,697.55
归属于上市公司股东的净利润（元）	113,475,808.99	38,345,035.20	195.93%	-542,923,077.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	63,049,448.86	-55,129,389.26		-524,830,743.15
经营活动产生的现金流量净额（元）	28,778,288.84	147,974,494.16	-80.55%	-282,974,522.35
基本每股收益（元/股）	0.10	0.05	100.00%	-0.73
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.05	100.00%	-0.73
加权平均净资产收益率	2.24%	1.05%	1.19%	-17.50%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	10,640,504,286.57	7,995,714,299.09	33.08%	7,871,960,219.16
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,125,311,547.03	4,999,708,452.03	2.51%	2,831,372,031.23

(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	66,257,988.17	75,429,147.27	78,611,055.15	105,541,678.83
归属于上市公司股东的净利润	20,398,316.81	30,365,529.63	23,934,694.93	38,777,267.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,571,585.78	30,289,755.06	1,714,459.56	11,473,648.46
经营活动产生的现金流量净额	372,755,025.46	-331,630,417.13	35,414,781.32	86,327,577.18

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

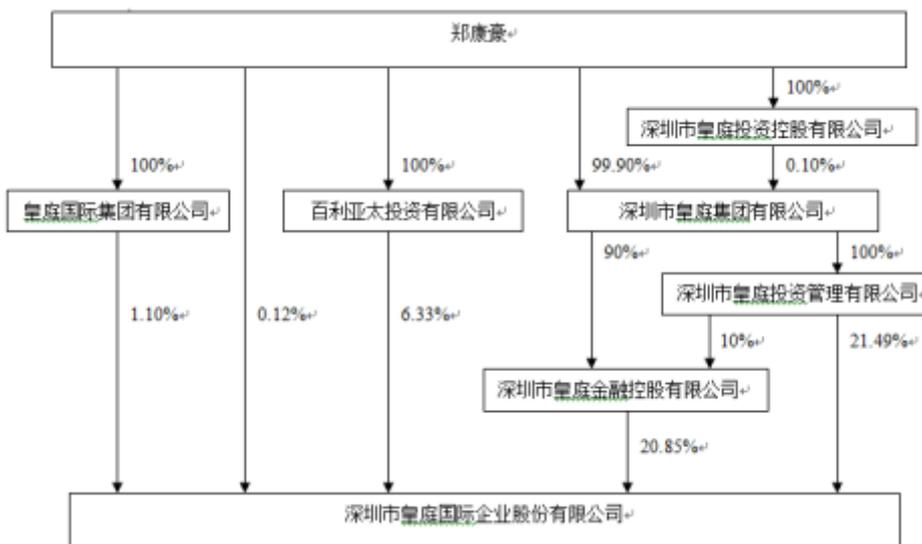
报告期末普通股股东总数	19,916	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	19,164	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	21.49%	246,668,532	218,818,444	质押	245,140,000	
深圳市皇庭金融控股有限公司	境内非国有法人	20.85%	239,282,152	239,282,152	质押	239,282,152	
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	10.42%	119,641,076	119,641,076	质押	97,600,000	
百利亚太投资有限公司	境外法人	6.33%	72,634,060	0			
鍾志強	境外自然人	1.88%	21,576,850	0	质押	19,711,188	
陈巧玲	境内自然人	1.74%	19,940,178	19,940,178	质押	9,571,285	
霍孝谦	境内自然人	1.74%	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	1.66%	19,080,004	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	1.52%	17,398,704	0			
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	1.48%	16,990,844	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 2016 年 12 月 31 日合计持有公司 572,611,622 股股份，占公司总股本的 49.89%。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）	无						

##### (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

2016年国内外形势复杂，世界范围内有英国脱欧、美国大选等重大政治事件，国内资本市场年初遭遇熔断、人民币汇率走低，房地产市场各城市调控升级，外部环境对企业经营带来的不确定性越来越大。

2016年，是公司战略转型逐步落地的关键之年。公司持续推进战略转型，搭建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，并通过以上三大服务平台实现对业主、消费客群和创业客群的不动产整体综合服务。目前各业务平台基本搭建完成，各平台业务共同发展，协同性日益增强。公司各项工作均取得良好进展，高效地达成年度工作计划。

(一)、战略转型工作

1、不动产运营服务业务方面：公司以皇庭广场经营为中心，先后托管了深圳市皇岗商务中心（除皇庭V酒店外）、岗厦皇庭大厦物业管理业务，进一步完善公司不动产管理业务的产品体系；收购成都环球时代中心写字楼，用于公司商业出租运营；商业运营方面，拓展了岗厦皇庭大厦裙楼、厦门圣果院项目等商业项目，用于本公司经营购物中心。此外，还与绿城商业设立合资公司，整体管理绿城商业项目，公司不动产管理业务规模进一步扩大。

目前，公司在商业地产、写字楼等不动产项目的管理积累了一定的经验，并逐渐具备规模化发展的实力。通过做强内功，公司将进一步挖掘和培育项目特色和经营亮点，形成影响力不断提高的品牌体系。

2、金融服务业务方面：公司在金融服务领域进行了诸多布局，完成了对同心基金及同心再贷款公司的收购，间接获得小额再贷、融资性担保等业务牌照，进入小贷、小额再贷、融资性担保等业务领域，并结合同心基金自有的私募牌照，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板块。收购同心基金及同心再贷款公司，是公司落实发展金融服务业战略规划的重要布局。

此外，公司收购北京微保的部分股权及对其增资，加大在金融服务业务的战略布局；发起设立华侨人寿保险股份有限公司，加速推进金融服务业务。

公司通过进行部分资产的收购与整合，布局金融服务平台，共同为客户提供更多的金融服务，形成了一定的协同效应。

3、内容服务业务方面：公司在内容服务业务实现战略落地布局，先后与北京王府井管理公司和北京盛立管理公司分别合资成立公司，布局于商业运营的内容投资。同时，青青世界品牌将无偿给予公司使用，公司设立了青青文旅公司，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，增加公司利润增长点。

(二)、皇庭广场稳健经营

2016年，公司自持商业项目皇庭广场经营成效取得了较为显著的提升，营业额再达新高，租费收缴率达到行业领先水平，年客流总计1,628万人次，同比增长44%，最高单日客流9.57万人次，大幅刷新新高，三周年庆活动开创了深圳福田中心区商业通宵营业的先例。皇庭广场的消费者口碑和品牌美誉度也稳步提升，已经进入深圳标杆性商业项目行列，对公司轻资产项目拓展形成日益显著的品牌支持。

(三)、夯实管理平台

公司基于业务发展需要，积极推进专业业务平台建设，实现资源集中化、标准化管理；狠抓组织执行效率，优化管理流程；建立以财务管控为导向的组织绩效考核思路，优化组织绩效管理。在合理控制成本的情况下，进一步夯实了日常管理平台，促进公司管理水平的全面提升，提高管理效率。

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

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

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016年5月1日起发生的相关交易，公司执行该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) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额2,146,355.16 元，调减管理费用本年金额2,146,355.16元。

除上述会计政策变更外，公司无其他重要会计政策变更。

**(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“第十一节、财务报告，八、合并范围的变更”