

证券代码：000056、200056

证券简称：皇庭国际、皇庭 B

公告编号：2017-68

# 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

## 2017 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

| 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 |               |
| 电话       | (0755) 82281888                | (0755) 82535565                |               |
| 电子信箱     | cj000056@21cn.com              | zhaiwu2006@21cn.com            |               |

#### 2、主要财务数据和财务指标

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

|         | 本报告期           | 上年同期           |                | 本报告期比上年同期增减 |
|---------|----------------|----------------|----------------|-------------|
|         |                | 调整前            | 调整后            | 调整后         |
| 营业收入（元） | 288,440,188.63 | 141,687,135.44 | 141,687,135.44 | 103.58%     |

|                           |                   |                   |                   |              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 97,822,615.61     | 50,763,846.44     | 50,763,846.44     | 92.70%       |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 100,217,868.69    | 49,861,340.84     | 49,861,340.84     | 100.99%      |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | -182,273,769.63   | 41,124,608.33     | 41,124,608.33     | -543.22%     |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.09              | 0.09              | 0.04              | 125.00%      |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.09              | 0.09              | 0.04              | 125.00%      |
| 加权平均净资产收益率                | 1.87%             | 1.01%             | 1.01%             | 0.86%        |
|                           | 本报告期末             | 上年度末              |                   | 本报告期末比上年度末增减 |
|                           |                   | 调整前               | 调整后               | 调整后          |
| 总资产（元）                    | 12,225,013,854.01 | 10,640,504,286.57 | 10,709,045,474.01 | 14.16%       |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 5,225,875,596.03  | 5,125,311,547.03  | 5,171,428,278.02  | 1.05%        |

注：1、追溯调整期初数的原因为本报告期同一控制下企业合并。本报告期公司收购本公司实际控制人郑康豪控制的皇庭房产建设公司 90% 股权和皇庭白马山公司 100% 股权。上述股权收购事项完成后，皇庭房产建设公司和皇庭白马山公司将纳入上市公司合并报表范围。由于上述事项属于同一控制下企业合并，根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》和《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定，公司在编制比较会计报表时，对合并财务报表上年期末数进行追溯调整。

2、2016 年 7 月 8 日，根据 2015 年度股东大会决议，本公司以 2015 年 12 月 31 日公司总股本 573,892,434 股为基数，向全体股东以资本公积金转增股本，转增比例为每 10 股转增 10 股，总计转增 573,892,434 股。转增完成后，本公司股本变更为 1,147,784,868 股。基本每股收益和稀释每股收益调整为 0.04 元/股。

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                     | 18,119  |        | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | 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      | 213,107,000 |
| 苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）                | 境内非国有法人   | 10.42% | 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  | 6.33%  | 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—和阳常青集合资金信托计划        | 其他  | 1.56%  | 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  | 1.52%  | 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 2017 年 6 月 30 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  |

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 5、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。

#### 6、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，且在半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

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，明确了未来的主要发展方向，依托现有的管理项目，以轻资产的方式推进公司不动产运营能力和品牌的输出，同时加大在金融服务业务的战略布局，实现公司业绩规模的持续增长。目前公司各业务平台基本搭建完成，通过各平台的协同发展，公司步入稳步上升的发展轨道。

##### （一）、2017年上半年公司主要业务情况

##### 1、不动产运营服务平台：

（1）、皇庭广场项目：公司核心商业项目皇庭广场各项经营情况稳定，报告期内皇庭广场租金及物业管理费等收入合计1.27亿元，开业率95%左右。2017年上半年，皇庭广场持续在企划活动创新上下功夫，策划8个大型营销主题共计64场活动，其中“年中庆电音大赏”为深圳购物中心首次举办电音类大型人气活动，活动期间，皇庭广场最高月度客流为142.65万人次，客流同比提升57%，销售额环比提升31%。

（2）、商业运营项目：在原有的皇庭广场经营管理业务的基础上，公司拓展了厦门圣果院商业中心项目，用于本公司经营购物中心，增大了公司购物中心的运营规模。目前该项目整体工程改造及精装修正在进行中，招商工作也同步推进；公司承租皇庭中心裙楼负一层至五层，用于经营购物中心。目前该项目正在推进招商工作；受托为重庆皇庭珠宝城、皇庭珠宝文化产业园项目提供规划、招商、策划、运营管理等服务，及为重庆皇庭珠宝文化产业园提供物业管理服务；此外，还与绿城商业合资设立绿城皇庭商业公司，拟整体管理绿城商业项目。

（3）、写字楼运营项目：公司收购了成都环球时代中心，用于公司商业出租运营。目前该项目整体装修已完成，正在推进招商工作；为皇庭中心写字楼部分提供租赁代理服务，拓展不动产管理服务业务规模。目前该项目正在推进招商工作。

（4）、房产代建项目：公司收购了皇庭房产建设公司，有利于公司不动产运营品牌输出及管理输出。报告期内，皇庭房产建设公司已签约11个项目，项目面积合计145.5万㎡，其中代建后销售委托项目面积：86.5万㎡，工程委托项目面积：59.0万㎡，重点拓展区域为两广区域。

2、金融服务板块：继续收购了同心基金部分股权，收购完成后，持有同心基金的股权比例扩大至34.52%。同心基金主要业务为股权投资基金、小额再贷款业务、直接贷款业务等。报告期内，同心基金及其子公司同心再贷款公司业务规模扩大，收入稳定增长；收购了瑞泽租赁70%股权，拓宽公司金融服务业务范围，与公司现有的不动产业务、金融业务实现协同效应。

3、内容服务板块：公司拓展了惠州市白马山度假区项目，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，拓展儿童、青少年教育产业链，打造生态旅游+营地教育的模式。

(二)、下半年经营计划

1、不动产运营服务平台：管理好自有的购物中心、写字楼及商业运营项目的同时，积极拓展新的不动产运营项目。

公司新设立了商业管理集团公司，整合利用公司在商业客户、品牌、人才、管理经验等方面的资源，加速推进公司在商业类不动产运营行业的发展。

新设立的公寓管理公司未来主要布局长租公寓业务，重点积极拓展九部委推进住房租赁市场的12个试点城市，提升长租公寓服务能力。

2、金融服务板块：稳步推进同心基金、同心再贷款公司的业务，加强现有投资项目的投后管理，进一步加大投资拓展力度和基金管理规模。

瑞泽租赁将结合本公司的战略布局进行业务拓展，整合公司内外资源和现有业务资源，做大做强。

3、内容服务板块：依托青青世界品牌，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，积极推进异地青青世界项目的落地和建设。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，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

公司无其他重要会计政策变更。

#### 2、会计估计变更

(1) 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。

(2) 本期主要会计估计变更

| 会计估计变更的内容和原因  | 受影响的报表项目名称和金额   |
|---|---|
| 合并报表范围内的内部往来款发生坏账的可能性基本上为0，不存在坏账风险，不计提坏账准备。且在合并报表中全额抵销，不影响合并报表数据。 | 1、对母公司的其他应收款影响金额为增加204,564,579.52元；母公司的资产减值准备减少204,564,579.52元。<br>2、对合并报表无影响 |

除上述会计估计变更外，本报告期公司主要会计估计未发生变更。

### (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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

#### (一) 同一控制下企业合并

##### 本期发生的同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点     | 股权取得成本        | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日        | 购买日的确定依据 | 购买日至本期末被购买方的收入 | 购买日至本期末被购买方的净利润 |
|--------|------------|---------------|------------|--------|------------|----------|----------------|-----------------|
| 惠州白马山  | 2017年3月31日 | 35,643,400.00 | 100.00     | 购买     | 2017年3月8日  | *1       | 0.00           | -68,598.26      |
| 房产建设*3 | 2017年3月31日 | 7,731,905.00  | 90.00      | 购买     | 2017年3月13日 | *2       | 19,921,230.84  | 8,239,052.43    |

\*1本报告期公司根据董事会决议和与皇庭集团、皇庭投资签订的股权转让协议，以3564.34万元受让皇庭集团及皇庭投

资合计所持有惠州白马山100%股权。该事项已于2017年3月8日完成工商变更手续，且公司对惠州白马山形成控制，故将2017年3月8日确定为购买日。

\*2本报告期公司根据董事会决议和与皇庭集团签订的股权转让协议，以773.19万元受让皇庭集团所持有房产建设90%股权。该事项已于2017年3月13日完成工商变更手续，且公司对房产建设形成控制，故将2017年3月13日确定为购买日。

\*3房产建设有两家全资子公司分别为柳州房建和长沙房建，其中柳州房建注册资本为1000万元，实际出资1000万元；长沙房建注册资本为1000万元，未实际出资。

## (二)非同一控制下企业合并

### 本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点     | 股权取得成本        | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日        | 购买日的确定依据 | 购买日至年末被购买方的收入 | 购买日至年末被购买方的净利润 |
|--------|------------|---------------|------------|--------|------------|----------|---------------|----------------|
| 泰阳物业   | 2017年1月31日 | 10,000,000.00 | 51.00      | 购买     | 2017年1月13日 | *1       | 1,592,530.84  | -1,544,574.85  |
| 厦门圣果院  | 2017年4月30日 | 25,500,000.00 | 51.00      | 购买     | 2017年4月28日 | *2       | 0.00          | -210,713.66    |

\*1本报告期公司根据董事会决议和与唐冰、蒋进签订的股权转让协议，以1,000.00万元受让其所持有泰阳物业51%股权。该事项已于2017年1月13日完成工商变更手续，且公司对泰阳物业形成控制，故将2017年1月13日确定为购买日。

\*2本报告期公司根据董事会决议和与深圳前海嘉睿扬投资有限公司、绿光（天津）商业管理有限公司、北京睿信投资管理有限公司签订的股权转让协议，以2,550.00万元受让其所持有厦门圣果院51%股权。该事项已于2017年4月28日完成工商变更手续，且公司对厦门圣果院形成控制，故将2017年4月28日确定为购买日。

## (三)其他原因的合并范围变动

与上年相比本期新增合并单位4家，原因为：

(1) 本公司新设成立绿城皇庭公司

| 子公司名称 | 持股比例 (%) | 注册资本          | 业务性质 | 设立时间       |
|-------|----------|---------------|------|------------|
| 绿城皇庭  | 51.00    | 10,000,000.00 | 投资   | 2017年2月21日 |

截止报告日，上述公司未实际出资。

(2) 本公司之子公司皇庭基金新设成立有为二号公司

| 子公司名称 | 持股比例 (%) | 注册资本           | 业务性质 | 设立时间      |
|-------|----------|----------------|------|-----------|
| 有为二号  | 94.59    | 370,000,000.00 | 投资   | 2017年5月3日 |

截止报告日，上述公司实际出资额为189,189,190.00元。

(3) 本公司之青青文旅新设成立重庆青青世界和湖南青青世界

| 子公司名称  | 持股比例 (%) | 注册资本           | 业务性质 | 设立时间       |
|--------|----------|----------------|------|------------|
| 重庆青青世界 | 100.00   | 50,000,000.00  | 旅游开发 | 2017年1月23日 |
| 湖南青青世界 | 100.00   | 100,000,000.00 | 旅游开发 | 2017年6月5日  |

截止报告日，上述公司未实际出资。