

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

二〇一七年度董事会工作报告

报告期内，深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会全体成员按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等有关规定，以切实维护公司和广大中小投资者利益为原则，认真履行法律、法规赋予的职权，对公司主要生产经营活动、财务状况等重大事项作出决策。现将公司董事会 2017 年度主要工作内容汇报如下：

一、报告期内公司董事会工作情况

公司董事会在报告期内共召开了 16 次会议，具体如下：

1、第八届董事会 2017 年第一次临时会议于 1 月 6 日在公司会议室以通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于公司第一期员工持股计划存续期展期的议案》。

此次会议决议公告刊登在 1 月 7 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

2、第八届董事会 2017 年第二次临时会议于 1 月 19 日在公司会议室以通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

- （1）关于拓展惠州市白马山度假区项目暨关联交易的议案；
- （2）关于收购深圳市皇庭房产建设管理有限公司 90%股权暨关联交易的议案；
- （3）关于与绿城资产管理集团有限公司合作设立商业管理公司的议案；
- （4）关于核销公司部分债权的议案。

此次会议决议公告刊登在 1 月 21 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

3、第八届董事会 2017 年第三次临时会议于 3 月 22 日在公司会议室以通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于向兴陇信托申请信托贷款的议案》。

此次会议决议公告刊登在 3 月 23 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮

资讯网上。

4、第八届董事会 2017 年第四次临时会议于 4 月 14 日以通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

- （1）关于签订《租赁代理协议》暨关联交易的议案；
- （2）关于追认与东莞向隆签订《工程委托管理合同》暨关联交易的议案。

此次会议决议公告刊登在 4 月 18 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

5、第八届董事会 2017 年第五次临时会议于 4 月 17 日以通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于向渤海银行申请综合授信额度的议案》。

6、第八届董事会 2017 年第六次会议于 4 月 21 日在公司会议室以现场表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

- （1）审议通过二〇一六年度董事会工作报告的议案；
- （2）审议通过二〇一六年度总经理工作报告的议案；
- （3）审议通过二〇一六年度报告及摘要的议案；
- （4）审议通过二〇一六年度经审计财务报告的议案；
- （5）审议通过二〇一六年度财务决算报告的议案；
- （6）审议通过二〇一六年度利润分配预案的议案
- （7）审议通过二〇一六年度内部控制评价报告的议案；
- （8）审议通过二〇一六年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案；
- （9）审议通过续聘公司财务及内控审计机构的议案；
- （10）审议通过《二〇一七年第一季度报告全文》及正文的议案；
- （11）审议通过修改《公司章程》部分条款的议案；
- （12）审议通过未来三年（2017 年-2019 年）股东回报规划的议案；
- （13）审议通过投资性房地产公允价值处理的议案；
- （14）审议为公司下属子公司提供担保额度的议案；
- （15）审议拓展厦门圣果院商业中心项目的议案；
- （16）审议修订《资产减值准备计提管理办法》的议案。

此次会议决议公告刊登在 4 月 25 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮

资讯网上。

7、第八届董事会 2017 年第七次临时会议于 5 月 5 日在公司会议室以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于继续收购同心基金部分股权的议案》。

此次会议决议公告刊登在 5 月 9 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

8、第八届董事会 2017 年第八次临时会议于 6 月 9 日在公司会议室以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

- (1) 关于公司《2017 年限制性股票激励计划（草案）》及其摘要的议案；
- (2) 关于《公司 2017 年限制性股票激励计划实施考核管理办法》的议案；
- (3) 关于提请股东大会授权董事会办理公司 2017 年限制性股票激励计划相关事宜的议案；
- (4) 关于向浦发银行申请综合授信额度的议案；
- (5) 关于召开 2016 年年度股东大会的议案。

此次会议决议公告刊登在 6 月 10 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

9、第八届董事会 2017 年第九次临时会议于 6 月 21 日以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

- (1) 关于向包商银行申请贷款的议案；
- (2) 关于向建设银行申请贷款的议案。

此次会议决议公告刊登在 6 月 28 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

10、第八届董事会 2017 年第十次临时会议于 7 月 18 日以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

- (1) 关于就收购瑞泽国际融资租赁有限公司股权签署《股权转让及合作框架协议》的议案；
- (2) 关于就收购瑞泽国际融资租赁有限公司 70% 股权签署《股权转让协议》的议案；

- (3) 关于就收购瑞泽租赁事项签署《反担保保证合同》的议案；
- (4) 关于为重庆皇庭珠宝文化产业园提供物业管理服务暨关联交易的议案；
- (5) 关于签署重庆皇庭珠宝文化产业园《委托经营管理合同书》暨关联交易的议案。

此次会议决议公告刊登在 7 月 20 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

11、第八届董事会 2017 年第十一次临时会议于 7 月 25 日以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

- (1) 关于调整限制性股票激励对象授予名单和授予数量的议案；
- (2) 关于向激励对象首次授予限制性股票的议案；
- (3) 关于和关联方对外投资暨关联交易的议案；
- (4) 关于签署重庆皇庭珠宝城《委托经营管理合同书》暨关联交易的议案。

此次会议决议公告刊登在 7 月 26 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

12、第八届董事会 2017 年第十二次临时会议于 8 月 11 日在公司会议室以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

- (1) 关于使用部分闲置自有资金进行委托理财的议案；
- (2) 关于和关联方对外投资设立皇庭商业集团公司暨关联交易的议案；
- (3) 关于设立深圳皇庭国际公寓管理有限公司的议案；
- (4) 关于修改《公司章程》部分条款的议案；
- (5) 关于就收购瑞泽租赁公司签订《担保合同》并解除《反担保保证合同》的议案；
- (6) 关于召开 2017 年第一次临时股东大会的议案。

此次会议决议公告刊登在 8 月 15 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

13、第八届董事会 2017 年第十三次临时会议于 8 月 25 日在公司会议室以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

(1) 关于《二〇一七年半年度报告》及《二〇一七年半年度报告摘要》的议案；

(2) 关于公司会计政策变更的议案；

(3) 关于签署《工程委托管理合同》暨关联交易的议案。

此次会议决议公告刊登在 8 月 29 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

14、第八届董事会 2017 年第十四次临时会议于 9 月 7 日在公司会议室以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了《关于签署〈皇庭 V 国际公寓管理顾问合同〉暨关联交易的议案》。

此次会议决议公告刊登在 9 月 9 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

15、第八届董事会 2017 年第十五次临时会议于 10 月 25 日以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议审议并通过了如下议案：

(1) 二〇一七年第三季度报告全文及正文的议案；

(2) 关于为瑞泽租赁公司提供担保额度的议案；

(3) 关于向九江银行申请贷款的议案；

(4) 关于向中信银行申请综合授信额度的议案；

(5) 关于召开 2017 年第二次临时股东大会的议案。

此次会议决议公告刊登在 10 月 27 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

16、第八届董事会 2017 年第十六次临时会议于 12 月 28 日以现场结合通讯表决方式召开。会议应到董事 9 人，实到董事 8 人，郑康豪因个人原因缺席。会议审议并通过了《关于筹划重大资产重组停牌期满申请继续停牌的议案》。

此次会议决议公告刊登在 2018 年 1 月 2 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

二、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求，严格按照股东大会决议和授权，认真执行了股东大会决议的各

项决议。

三、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

（一）、概述

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。

（二）、未来发展展望

（一）未来发展展望

在全民消费升级的大背景下，提供多种满足美好生活需要的解决对策，与社会发展有着直接的关联，商业消费领域会出现更多机会。商业地产投资开发，特别是购物中心与市民生活之间的消费黏性和高频消费已被重视。公司将聚焦主业，创新商业发展模式，不断提高不动产运营与管理水平，布局优质的商业不动产项目，集中优势资源、充分发挥综合优势做大做强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。

（二）2018 年度经营计划

1、商业不动产运营服务业务：充分发挥公司长期积累的资源 and 经验优势，完善管理机制和队伍建设，管理运营好现有的写字楼、购物中心、长租公寓及商业运营项目，积极优化招商业态，不断强化服务导向，打造提升皇庭品牌影响力，

强化公司的不动产运营服务输出能力，增强公司运营及盈利能力，致力于通过 2 年左右的时间成为行业龙头企业。

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。

2、金融服务业务：除做好同心基金、同心再贷、瑞泽租赁等现有的金融业务外，未来公司金融服务业务将与公司的商业不动产业务进一步融合，融入管理运营的商业不动产的多样化场景，针对商业不动产回报周期较长的特点，为商业不动产的业主开发商提供商业不动产资产证券化、融资租赁、房地产基金等多样化的金融服务，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，开展投资业务。

3、内容服务平台：依托青青世界主题，积极推进异地景区项目的开发和建设，完善景区基础设施配套，树立并发挥青青世界品牌效应和内在价值。重点打造皇庭青青世界文旅品牌，通过外延扩张（开发建设新青青世界及景区托管运营）和内涵提高（提升深圳青青世界和已托管景区的盈利水平）两种途径来保持文旅业务的发展，重点开发布局青青世界新景区，积极发展景区托管运营和亲子教育等业务。

（三）可能面临的风险及对策

1、战略实施风险

战略转型过程中实施执行不到位、资源不匹配或管控协调机制不健全，都会影响公司战略转型的实施落地。

对策：公司将从资源匹配、资产结构、管理架构、管控机制等各方面细化，为战略实施落地做好各项保障工作，确保各项工作落实到位。

2、商业不动产运营管理行业的风险

消费者行为与习惯的改变，商业地产的过度开发以及电商的高速发展，仍将对实体商业形成挑战的风险。

对策：公司将充分发挥自身优势，快速、有效地响应消费者的个性化需求，进一步提升服务品质，强化体验性消费，进一步巩固和提升核心竞争力。同时，

积极发展皇庭在线业务，实现线上互联网与线下实体消费场景的融合。

3、业务扩张风险

随着公司发展规模不断扩大，如公司在经营管理、资源整合、市场开拓等方面难以适应公司业务规模的迅速扩张，将会对公司的整体运营带来一定风险。

对策：公司将进一步提升管理能力，完善内控机制，对各投资项目建立切实有效的管理体制，加快储备专业的运营团队，合理规避风险。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董事会

二〇一八年四月十九日