

证券代码：000979

证券简称：中弘股份

公告编号：2017-046

# 中弘控股股份有限公司 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。

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 5,993,286,571 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

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	中弘股份	股票代码	000979
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	吴学军	马刚	
办公地址	北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼	北京市朝阳区北路五里桥一街非中心 1 号院 32 号楼	
传真	010-59279979	010-59279979	
电话	010-59279999 转 9979	010-59279999 转 9979	
电子信箱	wuxuejun@zhonghongholdings.com	magang@vip.163.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

当前公司的主营业务是房地产开发与销售。房产销售是收入和利润的主要来源，目前公司的房地产业务主要位于北京、济南、海口、安吉、长白山等城市，其中北京所占比重较大。其他收入包括控股的两家香港上市公司 KEE 和中玺国际所带来的收入、房产租赁收入、物业管理收入、餐饮收入等。

目前，公司跟行业内规模较大企业相比，公司规模偏小，主营收入较低，综合实力与行业内先进水平仍有一定差距。但公司已取得丰富的土地储备，截至报告期末有土地储备 700 多万平方米，将支撑起未来稳定发展。另外，公司将一直着力于土地资源的获取，以保证公司可持续性发展。

详细情况请参阅公司 2016 年年度报告中“第四节 经营情况讨论与分析”具体内容。

### 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	4,452,108,161.72	1,290,121,821.26	245.09%	2,484,976,917.28
归属于上市公司股东的净利润	157,048,489.68	286,986,303.83	-45.28%	291,384,949.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,424,753.64	-344,844,054.90	148.26%	268,385,674.42
经营活动产生的现金流量净额	-2,911,490,102.33	-431,249,219.57	-575.13%	-3,827,801,703.22
基本每股收益（元/股）	0.03	0.06	-50.00%	0.09
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.06	-50.00%	0.09
加权平均净资产收益率	1.78%	5.01%	-3.23%	11.54%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	33,258,881,756.23	20,054,588,053.98	65.84%	17,819,895,394.63
归属于上市公司股东的净资产	9,815,620,498.46	5,849,373,379.98	67.81%	5,614,713,857.15

#### (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	291,992,298.30	604,594,008.95	1,268,917,581.55	2,286,604,272.92
归属于上市公司股东的净利润	7,700,635.01	13,281,061.86	140,358,793.84	-4,292,001.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,434,080.89	13,969,050.40	144,971,529.57	-949,907.22
经营活动产生的现金流量净额	-1,710,949,326.76	133,300,167.83	86,658,522.55	-1,420,499,465.95

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	173,405	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	173,243	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	
中弘卓业集团有限公司	境内非国有法人	26.55%	1,591,183,865		质押	1,586,575,340	

招商财富—招商银行—增富 1 号专项资产管理计划	其他	11.54%	691,489,361	691,489,361		
国都证券—浙商银行—国都景顺 1 号集合资产管理计划	其他	8.88%	531,914,893	531,914,893		
齐鲁证券资管—交通银行—齐鲁碧辰 1 号定增集合资产管理计划	其他	6.14%	368,051,117			
齐鲁证券资管—兴业银行—齐鲁碧辰 8 号定增集合资产管理计划	其他	2.66%	159,574,468	159,574,468		
招商财富—招商银行—硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	其他	2.56%	153,354,632			
张小军	境内自然人	0.68%	40,738,235			
周明吾	境内自然人	0.25%	15,245,300			
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.24%	14,491,604			
石庭波	境外自然人	0.24%	14,400,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司第一大股东和其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	前 10 名普通股股东中，周明吾、石庭波持有的全部股份为进行融资融券业务通过信用证券账户持有。					

(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是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
中弘控股股份有限公司 2014 年公司债券	14 中弘债	112234	2018 年 01 月 06 日	95,000	9.90%
中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 中弘 01	112326	2021 年 01 月 25 日	25,000	6.89%

中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 弘债 01	118523	2019 年 01 月 28 日	50,000	8.00%
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 弘债 02	118731	2019 年 07 月 04 日	80,000	8.00%
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 弘债 03	114012	2019 年 10 月 21 日	132,000	8.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司已于 2016 年 12 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网刊登了《公司“14 中弘债”2017 年付息公告》，并于 2017 年 1 月 6 日支付了“14 中弘债”2016 年 1 月 6 日-2017 年 1 月 5 日期间的利息。				

## （2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

经大公国际资信评估有限公司（简称“大公国际”）评定，目前公司上述债券的信用等级均为AA。

大公国际于2016年6月20日出具了《中弘控股股份有限公司主体与相关债项2016年度跟踪评级报告》（大公报SD【2016】294号），对公司及“14中弘债”、“16中弘01”、“16弘债01”的信用状况进行跟踪评级，确定公司的主体长期信用等级维持AA，评级展望维持稳定，“14中弘债”、“16中弘01”、“16弘债01”的信用等级维持AA。具体情况详见2016年6月21日公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的上述跟踪评级报告。

## （3）截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	69.30%	70.66%	-1.36%
EBITDA 全部债务比	1.60%	4.11%	-2.51%
利息保障倍数	0.2	0.35	-42.86%

## 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

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

### 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
房地产业	4,134,992,223.74	1,136,327,984.06	27.48%	241.94%	131.50%	-12.96%

**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

本期营业收入较上一年度增加245.09%，主要系本期销售房屋结转增加所致。

本期营业成本转上一年度增加138.78%，主要系本期销售房屋结转增加所致。

本期归属于上市公司股东的净利润减少45.28%，主要系本期投资收益和政府补助大幅减少所致。

**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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

**(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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 46 户，减少 10 户，其中：

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
1	西双版纳路南山宜居度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
2	西双版纳路南山居泰度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
3	西双版纳路南山盛世度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
4	西双版纳路南山乐居度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
5	西双版纳路南山中天度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
6	西双版纳路南山悦城度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
7	西双版纳路南山久腾度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
8	西双版纳路南山坤泰度假开发有限公司	新设	2016年1月5日	注1	100.00%
9	济南弘业房地产开发有限公司	新设	2016年7月7日	378,260,000.00	100.00%
10	济南中弘弘丰房地产开发有限公司	新设	2016年11月16日	注1	100.00%
11	三亚中弘弘熹房地产开发有限公司	新设	2016年4月14日	100,000,000.00	100.00%
12	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	并购	2016年9月8日	59,000,000.00	59.00%
13	广沛贸易有限公司 (GUANG PEI TRADING LIMITED)	新设	2016年2月17日	USD1.00	100.00%
14	GREAT SAIL CONSUL TANCY LIMITED	新设	2016年7月7日	USD1.00	100.00%
15	中弘國際控股有限公司	新设	2016年6月10日	注1	100.00%
16	KEE Holdings Company Limited 开易控	并购	2016年2月17日	3,655,335.41	75.00%

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
	股股份有限公司*				
17	Baiyu Ventures Limited 百誉创投有限公司*	新设	2016年1月5日	USD1.00	100.00%
18	恒彩(中国)有限公司*EVER GRACE (CHINA) LTD.	新设	2016年1月5日	HKD1.00	100.00%
19	天津玖尊融资租赁有限公司*	新设	2016年5月6日	注1	100.00%
20	Neo Ocean Ventures Limited 新海创投有限公司*	并购	2016年2月17日	USD1.00	100.00%
21	Fortress Gain (HK) Limited 永盈(香港)有限公司*	并购	2016年2月17日	HKD1.00 注2	100.00%
22	天津金惠天金有限公司	新设	2016年2月4日	100,000,000.00	100.00%
23	北京栩金易信息咨询服务有限公	新设	2016年7月13日	注1	100.00%
24	天津活力营销顾问有限公司	新设	2016年4月26日	10,000,000.00	100.00%
25	ORIENTAL CHOICE HOLDINGS LIMITED 东择控股有限公司	新设	2016年1月20日	USD1.00	100.00%
26	Wide Bright Investment Limited 博辉投资有限公司	并购	2016年2月17日	注2	100.00%
27	KEE International (BVI) Limited 开易国际(BVI)有限公司*	并购	2016年2月17日	USD85.00 注2	85.00%
28	KEE zippers Corporation Limited 开易拉链有限公司*	并购	2016年2月17日	HKD1,000,000 注2	100.00%
29	KEE (Guangdong) Garment Accessories Limited 开易(广东)服装配件有限公司	并购	2016年2月17日	CNY118,724,754.43 注2	100.00%
30	KEE Foshan Una Cultural gife limited 佛山市优纳文化礼品有限公司*	并购	2016年2月17日	3,000,000.00 注2	100.00%
31	KEE (zhejiang) Garment Accessories Limited 开易(浙江)服装配件有限公司	并购	2016年2月17日	8760000(美元)注2	100.00%
32	FLAMBOYANT INTERNATIONAL LIMITED	新设	2016年11月5日	注1	100.00%
33	SINO WARRIOR GROUP LIMITED	新设	2016年8月18日	USD1.00	100.00%
34	LEISURE STATE Ltd.	新设	2016年1月1日	USD5	100.00%
35	中弘文商旅控股有限公司	新设	2016年1月21日	HKD1	100.00%
36	中玺文商旅集团有限公司	新设	2016年4月26日	注1	100.00%
37	中玺文商旅商业运营管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
38	中玺酒店管理有限公司	新设	2016年7月1日	注1	100.00%
39	中玺养老服务管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
40	中玺主题公园管理有限公司	新设	2016年7月1日	注1	100.00%
41	中玺物业管理有限公司	新设	2016年6月30日	注1	100.00%
42	北京博远物业管理有限公司	新设	2016年4月20日	注1	100.00%
43	安吉弘越建设发展有限公司	新设	2016年8月9日	100,000,000.00	100.00%
44	凌谷香港贸易有限公司	新设	2016年6月17日	注1	100.00%
45	北京明锐装饰工程有限公司	新设	2016年4月15日	注1	100.00%
46	天津凌谷商贸有限公司	新设	2016年5月16日	500,000,000.00	100.00%

注1：截至2016年12月31日，公司尚未实际出资。

注2：KEE Holdings Company Limited是在香港联交所上市公司，2016年2月17日中弘控股股份有限公司通过全资子公司耀帝贸易有限公司收购KEE Holdings Company Limited及其子公司，注2为KEE Holdings Company Limited收购时的子公司。

注3：本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体：2016年本公司将北京永恒嘉业投资有限公司、北京中弘投资有限公司、海南弘昇投资有限公司、北京中弘庆祥投资有限公司、北京弘元鼎成房地产开发有限公司、北京中弘弘璟房地产开发有限公司、北京中弘商业运营管理有限公司、北京易融华盛资产管理有限公司、北京中弘网络营销顾问有限公司、北京博远物业管理有限公司，共计10家子公司进行转让，丧失控制权。

中弘控股股份有限公司董事会

董事长：王继红

二〇一七年四月二十四日