

证券代码：000979

证券简称：中弘股份

公告编号：2018-059

中弘控股股份有限公司 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

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

公司内部控制存在重大缺陷，敬请投资者注意阅读。

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	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、物业管理收入、餐饮收入等。

2017年10月，公司完成重大资产重组，取得了A&K 公司90.5%的股权，增加公司2017年营业收入10亿元。

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600多万平方米，将支撑起未来稳定发展。

详细情况请参阅2017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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	1,016,052,308.24	4,452,108,161.72	-77.18%	1,290,121,821.26
归属于上市公司股东的净利润	-2,511,228,018.95	157,048,489.68	-1,699.01%	286,986,303.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,358,774,224.22	166,424,753.64	-1,517.32%	-344,844,054.90
经营活动产生的现金流量净额	-2,074,839,574.60	-2,911,490,102.33	28.74%	-431,249,219.57
基本每股收益（元/股）	-0.30	0.03	-1,100.00%	0.06
稀释每股收益（元/股）	-0.30	0.03	-1,100.00%	0.06
加权平均净资产收益率	-29.12%	1.78%	-30.90%	5.01%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	45,181,569,201.70	33,258,881,756.23	35.85%	20,054,588,053.98
归属于上市公司股东的净资产	7,325,887,880.76	9,815,620,498.46	-25.37%	5,849,373,379.98

(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	963,686,997.57	1,308,224,088.03	570,488,654.33	-1,826,347,431.69
归属于上市公司股东的净利润	8,956,193.92	20,353,427.20	53,373,595.01	-2,579,227,733.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,988,831.83	28,284,341.87	17,599,018.84	-2,397,962,915.64
经营活动产生的现金流量净额	-986,125,843.28	-284,904,476.75	2,056,642,898.39	-2,860,452,152.96

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	187,400	年度报告披露日前一个月末普通股	235,466	报告期末表决权恢复的优先股股	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢	0
-------------	---------	-----------------	---------	----------------	---	------------------	---

		股股东总数	东总数		复的优先股股东总数	
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%	2,227,657,410		质押	2,220,961,822
					冻结	2,227,657,410
招商财富—招商银行—增富 1 号专项资产管理计划	其他	11.54%	968,085,105			
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%	744,680,850			
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%	515,271,564			
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%	223,404,255			
招商财富—招商银行—硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	其他	1.95%	163,472,661			
张小军	境内自然人	0.68%	57,033,529			
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	0.26%	22,078,386			
陆珏	境内自然人	0.22%	18,180,579			
余后荣	境内自然人	0.21%	17,756,060			
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，余后荣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	0	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	20,000	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	<p>1、公司于 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、公司于 2017 年 1 月 19 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"16 中弘 01"2017 年付息公告》，并于 2017 年 1 月 25 日支付了"16 中弘 01"2016 年 1 月 25 日-2017 年 1 月 24 日期间的利息。3、公司于 2017 年 2 月 3 日支付了"16 弘债 01"2016 年 1 月 28 日-2017 年 1 月 27 日期间的利息。4、公司于 2017 年 7 月 4 日支付了"16 弘债 02"2016 年 7 月 4 日-2017 年 7 月 3 日期间的利息。5、公司于 2017 年 10 月 23 日支付了"16 弘债 03"2016 年 10 月 21 日-2017 年 10 月 20 日期间的利息。6、公司于 2017 年 12 月 27 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"2018 年本息兑付和摘牌公告》，"14 中弘债"于 2018 年 1 月 4 日摘牌，并于 2018 年 1 月 8 日支付了"14 中弘债"的本金和 2017 年 1 月 6 日-2018 年 1 月 5 日期间的利息。</p>				

(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BBB-。

大公国际于2018年1月3日出具了新评级报告《大公下调中弘控股股份有限公司主体信用等级至BBB-》，对公司及“14中弘债”、“16中弘01”的信用状况进行跟踪评级，将公司主体信用等级调整为BBB-，“14中弘债”、“16中弘01”、“16弘债01”、“16弘债02”、“16弘债03”信用等级调整为BBB-，评级展望维持负面。

(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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	81.23%	69.30%	11.93%
EBITDA 全部债务比	-2.92%	1.60%	-4.52%
利息保障倍数	-0.42	0.2	-310.00%

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
旅游	1,001,456,940.43	693,174,193.24	30.78%	0.00%	0.00%	0.00%
贸易	323,588,085.86	242,786,579.42	24.97%	39.54%	55.93%	6.04%

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

1. 营业收入较上年同期减少77.18%，主要是受房地产调控政策影响，销售下滑及御马坊退房所致。

2. 营业成本较上年同期减少63.12%，主要是收入减少成本相应减少所致。
3. 归属于上市公司普通股股东的净利润总额较上年同期减少1699.01%，主要是受房地产调控政策影响，销售下滑及御马坊退房所致。

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

本公司本年度合并范围比上年度增加62户，减少8户

1.非同一控制下企业合并

(1) 本年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
西双版纳中恒泰投资有限公司	2017-1-3	53,124,753.71	100.00	现金收购	2017-1-3	控制权转移		-317,941.03.03
A&K (共61家)	2017-10-1	2,784,334,853.46	90.5	承债式收购	2017-10-1	控制权转移	1,001,456,940.43	41,752,082.76

1. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
微山岛旅游开发有限公司	100,000,000.00	100.00	对外处置	2017-12-29	工商营业执照变更，支付股权款、股权处置协议	7,258,699.85
新海创投有限公司及其子公司 (共7家)	85,010,000.00	100.00	对外处置	2017-8-24	满足出售协议条件	1,292,449.82

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
微山岛旅游开发有限公司						
新海创投资有限公司及其子公司						

注：2017年7月18日开易控股有限公司与Grandcheer Limited（以下简称“Grandcheer”）签订股权买卖协议，同意以港币1亿元的对价将本公司持有的新海创投资有限公司及其子公司的全数股份转让给Grandcheer。于2017年8月24日，股权买卖协议的所有条件已达成并完成股权交割。截至2017年12月31日，Grandcheer已支付港币5,000万元（折合人民币4,250万元），即50%的现金对价，根据股权买卖协议剩余款项将于2018年8月24日前支付。

中弘控股股份有限公司董事会

董事长：王继红

二〇一八年四月二十七日