

证券代码：000505、200505

证券简称：珠江控股、珠江 B

公告编号：2016-013

## 海南珠江控股股份有限公司 2015 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。

公司所有董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段无保留意见审计报告，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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司简介

股票简称	珠江控股、珠江 B	股票代码	000505、200505
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	俞翠红	俞翠红	
办公地址	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层	
传真	0898-68581026	0898-68581026	
电话	0898-68583723	0898-68583723	
电子信箱	hnpearlriver@21cn.net	hnpearlriver@21cn.net	

### 二、报告期主要业务或产品简介

公司目前的主业为房地产开发、酒店旅游、物业管理，公司共有 18 家子公司、两家分公司，分别为物业板块，房地产板块，酒店旅游板块。物业板块营业收入贡献达到 70%，但是其属于微利行业，其经营业务未有重大变化，由于用工成本持续刚性上涨，物业板块只能维持盈亏平衡，无法给上市公司提供利润。

房地产业务主要来自湖北珠江销售美林青城三期项目，截止 2015 年 12 月 31 日，公司开发的美林青城三期项目全年完成主体结构施工面积约 73000 平方米，累计完成建安工程量 20342 万元，累计建设投资 48771 万元，房屋销售面积约 5000 平方米，销售额 60200 万元（认购）。预计 2016 年房地产业务可为公司贡献约 1 亿的利润。

公司酒店服务业收入主要来自三亚万嘉戴斯度假酒店和牡丹江市珠江万嘉旅游集团经营的中国雪乡景区。三亚万嘉酒店共有 180 间客房，处于三亚湾海边，地理位置优越，设施达到 5 星标准。但是近年来由于受国内经济增长放缓、房地产经济低迷等原因的影响，三亚的旅游市场也相继出现低迷状态；而周边高端酒店密集开业导致市场竞争日益加剧，经过 7 年的运营酒店的客房设施老化，人工成本和物价上涨、能源费用上涨，直接导致酒店运营成本的增加。自 2014 年起酒店经营收入明显下滑，毛利率降低幅度较大。2015 年经营收入继续减少，酒店经营短时间内面临较大的困难。同时折旧导致自开业以来持续亏损，公司已决定公开挂牌转让酒店股权，以期回笼资金解决公司债务，减少合并报表层面的亏损。

公司控股子公司牡丹江珠江万嘉旅业集团公司（以下简称牡丹江公司），主要负责中国

雪乡的建设和经营。目前已累计投资4亿多元推进雪乡景区建设工作，先后完成了《雪乡至太平沟整体开发规划》、雪松阁酒店收购、雪原宾馆收购、羊草山公路建设、景区观光娱乐等交通车辆收购、永安员工生活区建设、滑雪场雪具大厅建设等工作。极大地改进和完善了雪乡的各项旅游和基础设施，雪乡的客流量逐年快速递增。自2012年以来经营收入逐年增加，2015年经营收入3187万元。但由于近几年公司对雪乡各项基础和旅游设施建设投资较大，融资成本较高，在建工程陆续转为固定资产产生较大的折旧费用，从目前的收入规模上看，短期内只能争取实现盈亏平衡。但随着雪乡旅游品牌知名度的不断提升，今后游客仍将会逐年递增。公司前期投资改造的大部分资产，因雪乡旅游市场的热度不断提升，资产的升值也较大。作为一项长期投资战略，雪乡的建设和经营需要适时调整策略，因地制宜，规避恶性竞争，与当地人和谐共处，适时退出低端经营领域，可采取转租承包部分低效益经营项目，获得共存共赢，同时加快高端旅游地产的建设规划，发挥自身优势，着力打造度假精品。

公司将积极探索适合自身发展的业务模式，并将其作为战略目标予以明确，将公司有限的资金投入关键业务领域，不断增强公司的可持续经营能力。

### 三、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	267,068,750.88	238,904,161.09	11.79%	225,308,239.00
归属于上市公司股东的净利润	-107,573,743.92	-173,422,925.66	37.97%	13,489,485.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-237,953,658.00	-179,382,026.46	-32.65%	-175,455,431.84
经营活动产生的现金流量净额	259,599,625.38	-243,681,708.74	206.53%	-45,736,703.09
基本每股收益（元/股）	-0.25	-0.41	39.02%	0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.25	-0.41	39.02%	0.03
加权平均净资产收益率	0.00%	-262.21%	262.21%	7.61%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	1,714,444,000.65	1,645,436,644.78	4.19%	1,237,713,804.04
归属于上市公司股东的净资产	-217,136,869.15	15,564,470.40	-1,495.08%	116,714,215.59

#### 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	78,326,856.68	136,117,829.19	52,075,049.26	267,068,750.88
归属于上市公司股东的净利润	69,940,735.03	21,492,625.03	-55,679,400.37	-107,573,743.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-55,022,579.89	-103,796,313.13	-58,786,624.64	-237,953,658.00
经营活动产生的现金流量净额	-48,534,275.41	-94,962,794.82	149,194,827.78	259,599,625.38

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

#### 四、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

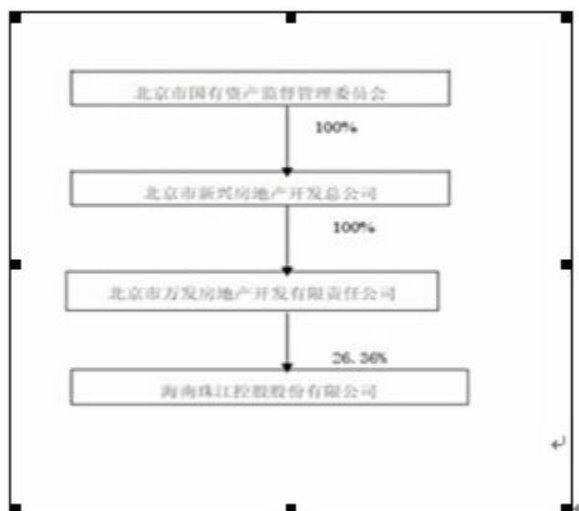
报告期末普通股股东总数	39,996	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	40,864	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
北京市万发房地产开发有限责任公司	国有法人	26.36%	112,479,478				
LI LEON ZHAN WEI	境外自然人	2.41%	10,279,606				
YAO XIU GUANG	境外自然人	2.28%	9,732,328				
姚丽媛	境外自然人	0.47%	2,005,600				
张晓霞	境内自然人	0.46%	1,949,250				
范素月	境内自然人	0.42%	1,805,517				
交通银行股份有限公司-长信量化先锋混合型证券投资基金	其他	0.39%	1,684,600				
钟懿	境内自然人	0.37%	1,572,052				
许震	境内自然人	0.31%	1,314,300				
中粮期货有限公司-中粮--睿信长盈 1 号分级资产管理计划	其他	0.31%	1,305,400				
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）	股东钟懿通过财富证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 1,572,052 股。						

##### 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



## 五、管理层讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

2015年公司所属各子公司经营未得到有效改善，合并报表层面经营亏损已达1.1亿，净资产为 -2.17亿，流动资金异常困难，已频繁面临资金链断导致的债务危机。公司主营业务经营中房地产开发业务进展顺利，美林青城项目三期完成主体工程建设并按期开盘预售，酒店业基本维持盈亏平衡，但资产折旧导致持续亏损。物业管理业务贡献了70%的经营收入，但利润率较低。公司2015年度完成营业收入267,068,750.88元，实现净利润-127,121,382.41元，2015年末资产总额 17.14亿，40元，净资产 -2.17亿，。按照深交所股票上市规则，公司股票2016年将被实施退市风险警示。

#### 2015年公司经营情况回顾与分析

1、公司面临严重的债务危机。2015年公司经营未得到有效改善，流动资金异常困难，已面临资金链断导致的债务危机，截止2015年12月31日，逾期债务共计3亿。为了解决债务危机，公司经营层提出多项措施，包括转让三亚酒店股权和出售三幢别墅的方案，目前三亚酒店股权和房产出售方案正在实施过程中。

2、房产销售情况：截止2015年12月31日美林青城三期项目全年累计完成工程量20342万元，累计建设投资48771万元。主体施工2015年8月28日全部结束，销售房屋510套，销售额 60200万元，销售率达70%，实际回款39600万元。回笼资金进度良好，保证了工程建设进度和偿还部分开发贷款。

3、物业管理方面：市场竞争仍很激烈。物业公司积极进行市场拓展，2015年承接了保亭三道农场职工宿舍、武汉美林青城项目三期、海口富地国际等项目，增加管理面积约42万平方米，并成功中标了西环高铁项目房建巡检业务。但因劳动力和物料成本的大幅上涨，造成项目运营成本连年持续攀升，经营面临较大的财务风险与资金压力。2015年完成经营收入19,966.97万元，营业总成本19,806.52万元，净利润13.41万元。截止目前，物业公司管理项目区域涉及海口、琼海、文昌、临高、保亭、三亚、长沙、武汉、南宁、郑州等。主要服务的项目类型涉及住宅、办公楼、高铁客运站、学校、政府机关大院、商场、体育馆等。管理项目共计86个，综合管理面积750多万平方米，其中住宅项目67个，办公类项目14个。从项目结构来看，住宅类项目占比80%，在十几年物业费未上涨，而经营成本成倍增涨的形势下，导致住宅类项目越加赢利空间小甚至处于亏损状态。

为保障物业公司质量体系有效提升及发展需求，2015年7月，珠江物业获得了由中国方圆认证集团颁发的ISO14000环境管理体系及OSHMS18000职业健康安全管理体系的认证证书，这标志着珠江物业在质量、环境、职业健康安全“三合一”国际管理体系贯标工作中取得了阶段性成果。

4、控股子公司牡丹江旅游发展集团2015年雪乡经营季为1月-3月，4月起雪季结束后歇业，实现经营收入3175万，经营收入保持了逐年上涨。2015年继续投资建设雪乡戴斯酒店综合服务中心工程，现已完成

主体结构封顶，预计2016年10月31日投入运营使用。为打造雪乡品牌形象，公司持续投资基础设施建设，目前已取得了一定成效，但由于旅游景区的品牌打造和持续维护是长期的工作，后续发展还需要继续投入建设资金，由于公司面临资金短缺困难，投资进度已相应放缓。

5、三亚万嘉戴斯度假酒店经营情况：2015年度实现营业收入 2,716.50 万元，经营毛利415.43 万元。自2014年起酒店的经营收入已呈逐年下降趋势，主要原因是酒店硬件的老化、设施陈旧使得酒店产品与新开酒店相比竞争力不足，特别是近两年来三亚地区众多五星级或超五星级酒店的密集开业，使得海南度假休闲市场明显供过于求；能源费用和人工成本的持续上涨，直接导致了酒店运营成本的增加。

#### 6、公司前期投资的项目进展：

(1)、木林镇煤炭物流项目：珠江控股与众和投资有限公司于2012年合作的木林镇煤炭物流项目由于国家对能源政策的改变和煤炭市场的巨大变化导致项目无法延续，目前仍有1亿元的投资在原项目上未收回。后双方曾商洽在原项目土地上开发太阳能和光伏农业项目，但至今未能获得项目许可的审批，后续的合作存在较大的不确定性。

(2)、郟西铁矿项目：由于近年来铁精粉价格持续走低，公司原定的矿区生产线建设和设备安装计划暂时放缓。报告期内公司与合作方加强矿区管理，与多家钢厂联系考察、理顺并建立销售渠道，并依据市场情况调整了赵家院矿区和杜家湾矿区的生产线建设和矿产详查进度。由于赵家院矿区的铁矿石品位相对杜家湾的较低，以目前市场行情分析，拟计划将已投资的生产设备转移到杜家湾矿区，该矿区的矿石品位在市场上有较大的竞争力。同时考虑到国内铁矿石市场可能持续走低的影响，公司也积极寻求项目转让或引入战略投资者共同开发本项目。

(3)、“原管桩用地房地产开发项目”的工业用地土地证已取得，公司已按合同约定支付了2000万元的股权款，按原合同约定已取得项目公司80%的股权。但由于项目公司原大股东系外商投资企业，股权的过户涉及外商投资企业特定的审批程序，目前股权过户手续尚未完成。本项目的规划设计仍须等待三亚市政府对该项目所在地区控规出台后方可进行。

(4)、石家庄鹿泉市落凌社区项目。2015年项目由于遇到鹿泉“由市转区”，整体规划调整。鹿泉原属县级市，具备独立的审批权限，各方面相对于石家庄市独立运作。在行政隶属关系调整后，虽然行政级别未做调整，但规划等需要根据石家庄总体安排重新调整。该情况对我项目影响很大，整体规划审批停滞了大约一年。目前，我公司正在积极协调。同时也由于项目规模较大，需要大量启动资金。项目先期需要启动回迁及商品房开发的1#地，总计约200亩。由于实际拆迁情况及项目周边成熟度要求，1#地需要同期启动。需要1-2亿才能实质性启动项目，考虑到后续建设资金投入，启动资金极大。由于公司资金状况紧张，短时间内难以支持河北项目启动。目前公司正在抓紧重新调整项目工程建设计划，同时加快项目融资工作，待完成相关前期工作后预计于2016年9月上报公司董事会审议项目整体建设和投资计划。该项目如能在2016年重新启动，则在三年建设期后可实现销售，可为公司未来5年创造利润。

7、为缓解前期借款到期还本付息的资金压力，公司出售所持有的西南证券股票7,750,000 股，获得投资收益约12000万元，为公司2015年利润的主要来源。

8、2015年为解决公司经营资金严重困难，公司将所属控股子公司黑龙江龙视文化传播公司的股权以2000万元价格全部转让，目前各方已在办理过户的各项手续。

## 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
房地产销售	1,040,000.00	-59,398,973.27	58.56%	-64.35%	49.15%	0.69%
物业管理服务	202,558,443.00	1,737,425.14	10.78%	20.32%	40.57%	-0.29%
旅游酒店服务	46,521,538.00	-53,936,126.41	48.64%	-21.39%	31.16%	4.95%

#### 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

### 六、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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

#### 4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

**1、董事会说明：**中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具带强调事项段无保留意见的审计报告，海南珠江控股股份有限公司（以下简称“公司”）董事会予以理解和认可。公司董事会认为导致会计师出具带强调事项段无保留意见的审计报告主要原因是：截至2015年12月31日，公司合并报告净资产为-233,193,926.40元，持续经营能力可能存在重大不确定性。针对审计报告中的强调事项，公司董事会和管理层将及时调整经营战略和业务结构，加快开发项目的进度，处置可供出售的资产、拓展融资渠道、争取大股东的持续支持等来提高公司的盈利能力，增强公司未来的持续经营能力。

**2、监事会说明：**通过检查公司2015年12月31日财务报告及审阅中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，公司2015年度审计报告中强调事项：“我们提醒财务报表使用

者关注，如财务报表附注十三所述，截至2015年12月31日，珠江控股公司合并报告净资产为-233,193,926.40元，持续经营能力可能存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。”公司监事会就注册会计师对公司上述事项而出具带强调事项段无保留意见审计报告表示认同，监事会认为该事项符合公正客观、实事求是的原则。同时，监事会也同意公司董事会就上述事项所做的专项说明，希望董事会和管理层积极采取有效措施尽快消除强调事项带来的影响，切实维护广大投资者利益。

3、公司独立董事说明：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2015年度财务报表进行了审计并出具了带强调事项段无保留意见的审计报告。我们认为审计报告真实、客观地反映了公司2015 年度的实际情况。

海南珠江控股股份有限公司  
二〇一六年四月二十三日