

证券代码：000979

证券简称：中弘股份

公告编号：2016-032

中弘控股股份有限公司 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。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 5,993,286,571 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税），送红股 0 股（含税），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

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	金洁	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	jinjie139@126.com	magang@vip.163.com	

二、报告期主要业务或产品简介

1、主要业务及经营模式简述

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，房产销售收入在最近三年及一期占主营业务收入比例平均超过95%。公司其他业务包括租赁收入、物业管理收入、餐饮等，占公司营业收入和毛利润比重较小。

2、行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

2015年国家宏观经济下行压力增大，经济增长速度换挡过程异常复杂，中长期底部逐渐探明，财政和货币政策仍有较大空间。房地产行业短期内全国城镇住房阶段性供给过剩，2016年房地产市场仍以去库存为主，将继续保持调整态势，地区分化将更加明显，供应量大地区的市场波动幅度较高。房地产行业投资增幅继续降低，房企市场竞争加剧、资金压力加大，行业集中度上升。从中长期看，随着城镇化推进、经济进入新常态、利率下行，以及一系列支持政策的落地，市场销售形势有望逐渐回暖，房地产供需保持基本平衡，实现房地产行业的软着陆。总体来说，我国房地产行业已告别高增长时代，呈总量放缓、结构分化的特征。房地产短周期主要受利率、抵押贷款首付比、税收、土地政策等金融政策影响，长周期主要受经济增长、城市化、人口数量和结构等影响。

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约600万平方米，将支撑起未来稳定发展，另外公司一直着力于土地资源的获取，以保证公司可持续性发展。

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	1,290,121,821.26	2,484,976,917.28	-48.08%	1,119,394,506.23
归属于上市公司股东的净利润	286,986,303.83	291,384,949.71	-1.51%	218,657,888.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-344,844,054.90	268,385,674.42	-228.49%	106,973,069.40
经营活动产生的现金流量净额	-431,249,219.57	-3,827,801,703.22	88.73%	-1,433,618,554.91
基本每股收益（元/股）	0.060	0.090	-33.33%	0.11
稀释每股收益（元/股）	0.060	0.090	-33.33%	0.11
加权平均净资产收益率	5.01%	11.54%	-6.53%	8.36%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	20,054,588,053.98	17,819,895,394.63	12.54%	11,609,404,428.17
归属于上市公司股东的净资产	5,849,373,379.98	5,614,713,857.15	4.18%	2,373,813,381.36

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	50,854,167.76	627,984,263.45	279,431,018.98	331,852,371.07
归属于上市公司股东的净利润	10,285,808.68	723,109,123.42	-112,398,225.52	-334,010,402.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,566,048.68	554,362,845.04	-109,395,364.13	-800,377,584.49
经营活动产生的现金流量净额	819,907,031.28	-1,494,433,975.55	66,942,479.21	176,335,245.49

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	190,924	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	202,997	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	34.51%	1,591,183,865	0	质押	1,580,629,134	

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	7.98%	368,051,117	0	
宝盈基金—招商银行—宝盈定增 12 号特定多客户资产管理计划	其他	3.33%	153,354,632	0	
招商财富—招商银行—硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	其他	3.33%	153,354,632	0	
全国社保基金四零七组合	其他	1.23%	56,742,185	0	
黄穗凤	境内自然人	0.95%	43,626,545	0	
申万菱信（上海）资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划	其他	0.65%	30,000,011	0	
财通基金—工商银行—富春定增 57 号资产管理计划	其他	0.49%	22,492,013	0	
董影	境内自然人	0.45%	20,837,500	0	
谢映梅	境内自然人	0.30%	13,681,776	0	
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）	上述股东中，董影、谢映梅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，黄穗凤持有的股份中 43,596,545 股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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期内，公司实现营业收入1,290,121,821.26元，较上年下降48.08%，主要原因是公司本期销售房屋数量下降所致；营业利润262,611,112.13元，较上年下降39.27%；归属于上市公司股东的净利润286,986,303.83元，较上年下降1.51%；基本每股收益0.06元；每股净资产1.27元，加权平均净资产收益率5.01%。

1、报告期内项目开发和销售情况

截至2015年12月31日，公司主要项目开发情况：

区域	项目	业态	权益比例	占地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	项目进度	预计总投资 金额(亿元)	已完成投资 金额(万元)
北京	北京中弘大厦	写字楼、商业、地下车库	100%	1.34	8.11	在建	22	164,476.66
	御马坊度假城	公寓、酒店式公寓	100%	37.37	76.65	在建	26	170,821.37
	夏各庄二期 (1+5B地块)	LOFT、花园洋房、叠拼、跃层	100%	14.12	27	在建	24.68	141,537.25
	夏各庄三期 (2号地块)	花园洋房、养老公寓	100%	8.98	17.15	未开工	10.55	35,091.31
山东	济南中弘广场	公寓、写字楼、商业	100%	6.28	54	在建	34.91	209,429.31
	济南鹊山龙湖	洋房、小高层、商业、停车楼	100%	23.72	28.9	在建	8.06	527,731.60
海南	西岸首府35号地	高端公寓、商业、车库	100%	3.1	15.26	未开工	21.46	22,098.33
	如意岛	度假公寓、综合办公酒店、度假村、商业、养老社区	100%	386.14	320.59	填岛	129	300,106.84
吉林	长白山东参项目	住宅	100%	14.35	8.17	在建	6.5	20,500.02
	长白山漫江项目	住宅	100%	18.56	7.24	在建	5	30,621.98
	池北祚荣府项目	商业、客栈、公寓、电影院、酒店	60%	21.8	18.31	在建	13	7,297.08
浙江	上影安吉新奇世界	宅、商业、影视基地	100%	11.31	11.67	在建	18.31	21,850.67
合计				547.07	593.05		319.47	1,510,025.17

2015年度结转收入房产销售情况：

城市	在售项目	业态	权益比例	可供出售面积 (万平方米)	签约面积 (万平方米)	签约金额 (万元)	结算面积 (万平方米)	累计结算面积 (万平方米)
北京	夏各庄一期(5A地块)	自住型商品房、商业	100%	11.64	6.52	66,777.98	6.52	6.52
海口	西岸首府一期	高端公寓、商业、车库	100%	14.17	0.93	8,778.82	0.75	7.03

2、报告期内土地储备取得情况

报告期内，公司还通过竞拍的方式合计取得土地储备471亩（折合31.4万平方米），其中在北京御马坊取得土地储备282亩、在吉林长白山取得土地储备65亩，在浙江安吉取得土地储备124亩。

3、积极推进再融资工作，拓宽融资渠道，降低融资成本

报告期内，公司推出了非公开发行股票预案，拟募集资金不超过39亿元用于北京平谷·中弘由山由谷二期项目、北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊项目（御马坊WL-14地块）、山东济南·中弘广场一期和二期项目的建设。截至本报告披露日，本次非公开发行股票事项已完成，实际募集资金净额38.78亿元，大大降低了公司资产负债率，对公司的行业地位、净资产规模、股份的流动性和公司声誉都有显著提升。

报告期内，公司拟公开发行公司债不超过12亿元和非公开发行公司债不超过30亿元。截至本报告披露日，已完成公开发行公司债2.5亿元和非公开发行公司债5亿元，用于偿还借款和补充流动资金，大大降低了融资成本。

报告期内，公司拟发行短期融资券20亿元、中期票据10亿元、非公开定向债券融资工具20亿元，目前相关注册申报及发行工作正在推进中。

4、推进公司向轻资产转型战略，收购三家境外子公司

报告期内，公司境外子公司ZHURONG GLOBAL LIMITED完成对香港上市公司卓高国际控股权收购，持有卓高国际股份310,490,000股，占卓高国际已发行总股份的72.789%。

报告期内，公司境外子公司GLORY EMPEROR TRADING LIMITED拟收购KEE公司控股权。截止2016年4月18日，本次股权收购完成后，GLORY EMPEROR TRADING LIMITED持有KEE公司股份326,089,600股，占KEE公司已发行总股份的75%。

报告期内，子公司Zhong Hong New World International Limited拟认购亚洲旅游发行的股份50,000万股，认购价格为每股0.20新元，认购完成后本公司将合计持有亚洲旅游63.49%的股权。截止本报告日，亚洲旅游本次新股发行工作正在进行中。

5、开展重大资产收购工作，因条件不成熟暂时终止

报告期内，公司拟进行重大资产收购事宜，拟收购的相关资产主要为位于海南三亚市小东海的半山半岛项目，旨在进一步完善资源配置，提升公司资产质量和持续盈利能力。2015年10月14日公司第六届董事会2015年第八次临时会议审议通过了《关于终止重大资产重组的议案》等议案，鉴于标的资产的后续整合过程涉及的环节众多、交易过程复杂、基础工作繁多，且上述标的资产的整合完成成为本次交易的前提条件，本次重大资产重组相关的后续整合工作无法在短期内完成。而且，在上述整合工作完成之前，对于本次拟收购标的资产的审计、评估也无法有效开展。公司决定暂时终止本次重大资产重组事项。

6、加强内部制度建设，不断提升管理水平

报告期内，依据目标考核责任，全面推行计划管理；完善信息化系统，进行流程化管理；加强绩效管理考核，优化激励机制；加强全员培训，提升人力资源；加强资金管理，防范财务风险。公司在制度建设、组织机构、内部控制等方面得到了进一步完善，公司管理水平得到有效提升。

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
房产销售	1,209,267,970.00	720,178,838.13	40.45%	-49.21%	-42.98%	-6.51%

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

本期营业收入转上一年度减少49.21%，主要系本期销售房屋数量下降所致。

本期营业成本转上一年度减少40.71%，主要系本期营业收入下降所致。

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

2014年，财政部修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》以及新增了《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》和《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》共7项具体准则，并自2014年7月1日起施行。根据相关要求，公司需对原会计政策进行相应变更。

2015年3月16日，公司召开第六届董事会2015年第二次临时会议和第六届监事会2015年第一次临时会议，审议并通过了《关于公司会计政策变更的议案》。

本次会计政策变更对公司损益、总资产、净资产等均无影响，仅对“可供出售金融资产”和“长期股权投资”会计科目核算进行调整。

有关本次会计政策变更的具体情况详见2015年3月18日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上公司2015-16公告。

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45户，减少0户，具体情况如下：

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	天津弘伟投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
2	天津弘明景有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
3	济南弘骏房地产开发有限公司	新设	2015年7月9日	10,000,000.00	100.00%
4	珠海横琴著融资产管理有限公司	新设	2015年6月17日	注1	100.00%
5	著融香港投资有限公司	新设	2015年7月10日	注1	100.00%
6	隆澈环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
7	上海隆澈投资有限公司	新设	2015年7月7日	注1	100.00%

8	隆澈香港有限公司	新设	2015年7月30日	注1	100.00%
9	著融环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
10	Classic Crescent Limited	新设	2015年2月12日	注1	100.00%
11	天津弘文投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
12	上海永文投资有限公司	新设	2015年7月8日	510,500,000.00	100.00%
13	天津弘明安有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
14	安吉中弘文昌物业管理有限公司	新设	2015年3月5日	500,000.00	100.00%
15	济南中弘荣盛物业管理有限公司	新设	2015年3月24日	500,000.00	100.00%
16	长白山保护开发区新奇世界体育投资发展有限公司	新设	2015年7月23日	注1	70.00%
17	天津弘澈商务信息咨询有限公司	新设	2015年3月27日	1,000,000.00	100.00%
18	耀帝贸易有限公司	收购	2015年7月8日	注1	100.00%
19	利真香港贸易有限公司	新设	2015年6月25日	347,105,489.00	100.00%
20	永文香港有限公司	新设	2015年7月30日	注1	100.00%
21	永文环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
22	天津利发资产管理有限公司	新设	2015年6月4日	注1	100.00%
23	珠海横琴铭盛投资管理咨询有限公司	新设	2015年6月17日	注1	100.00%
24	铭盛香港有限公司	新设	2015年9月18日	注1	100.00%
25	铭盛环球有限公司	新设	2015年9月11日	注1	100.00%
26	北京易融华盛资产管理有限公司	新设	2015年6月8日	注1	100.00%
27	安吉弘桦房地产开发有限公司	新设	2014年10月9日	注1	100.00%
28	安吉弘扬房地产开发有限公司	新设	2014年10月9日	注1	100.00%
29	安吉唐韵影视文化投资有限公司	新设	2015年11月3日	注1	100.00%
30	天津弘天投资有限公司	新设	2015年3月27日	100,000,000.00	100.00%
31	天津弘明意有限公司	新设	2015年5月14日	1,000,000,000.00	100.00%
32	Zhong Hong New World Investment PTE. LTD	新设	2015年1月22日	注1	100.00%
33	OCEAN SOUND ENTERPRISES LIMITED	收购	2015年7月8日	注1	100.00%
34	Ocean Sound International Limited	新设	2015年9月29日	注1	100.00%
35	Zhong Hong New World International Limited	新设	2015年9月29日	注1	100.00%
36	长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司	新设	2015年5月14日	12,000,000.00	100.00%
37	卓高国际集团有限公司	收购	2015年12月23日	373,644,942.65	66.10%
38	Chanco International Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
39	金利制品厂有限公司(香港)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
40	宏达皮具有限公司(香港)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
41	Talent Union Development Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
42	Amid Success Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
43	东莞思捷皮具有限公司(中国大陆)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
44	东莞艺联皮具有限公司(中国大陆)	收购	2015年12月23日	注2	100.00%
45	Urban Stranger Holding Limited	收购	2015年12月23日	注2	100.00%

[注]: 1) 截至2015年12月31日, 公司尚未实际出资。

2) 公司为卓高国际集团有限公司全资子公司或孙公司。

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

中弘控股股份有限公司董事会

董事长：王永红

二〇一六年四月二十四日