

证券代码：000615

证券简称：京汉股份

公告编号：2017-012

京汉实业投资股份有限公司 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。

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

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：以公司 2016 年 12 月 31 日总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 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

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	京汉股份	股票代码	000615
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	李红	徐群喜	
办公地址	湖北省襄阳市樊城区陈家湖	湖北省襄阳市樊城区陈家湖	
传真	0710-2105321	0710-2108233	
电话	0710-2105321	0710-2108234	
电子信箱	lihong8878@sohu.com	hbjhzb@sohu.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司根据企业战略和经营发展需要，将名称“湖北金环股份有限公司”变更为“京汉实业投资股份有限公司”，同时调整公司组织架构，进一步完善公司机构职能，优化资源配置。公司目前将经营业务下沉至子公司，形成了公司对经营业务的控股管理格局。公司目前下辖京汉置业和金环新材料两大子公司，主要业务包括房地产和化纤业务。

房地产业务方面：为满足首次置业和首次改善置业的中青年刚需群体的需求，推出“京汉铂寓”及“京汉君庭”两条系列核心品牌产品线。目前的业务区域主要覆盖北京、河北、山西、内蒙古等环渤海城市区域以及浙江与直辖市重庆，并向全国

范围内进行拓展。报告期内，受京津冀一体化的国家战略和北京人口外移带来的红利，廊坊、香河等环北京区域的房地产市场量价齐升，展示了良好的盈利前景。报告期内，公司坚持“专业、专注、价值竞争”的经营理念，在健康产业、资源整合、经营模式等多方面进行研究与探索，为公司下一步实现转型奠定基础。同时，公司积极开拓重庆和山西市场，进一步提高参与市场竞争能力。

2016年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度以及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

地域方面，北京楼市在2017年的主题是：保刚需，稳房价。政府在减少土地供应的同时，将加大中低价位、中小套型普通商品住宅用地供应比例。这一趋势将促使北京商品房住宅市场规模继续收缩，而高端化的趋势也将进一步加深，但保障房刚需的供应力度将会得到提高。为此，公司将积极参与北京保障房项目的获取及开发建设，通过去化速度的加快，加速资金周转。

重庆楼市长期平稳运行，故而在2016年全国多数重点城市政策收紧的情况下，并未出现限购、限贷、提高首付比例等政策。但由于政策宽松、价格低洼以及经济增速、居民收入提高导致未来楼市前景看好，大量投资客从外地汇集，量价齐升。面对市场新变化，政府方面反应迅速，密集出台多项调控政策抑制房价快速上涨。为此，公司将根据市场变化及时调整销售策略，确保销售目标的达成。

环北京地域在长久以来一直呈现短期小涨、长期稳涨、部分波动、整体向上的格局，但受到“京津冀协同发展”等概念的影响，大北京区域价值凸显，该区域房价在2016年前三季度迎来一轮较大幅度的上涨，直到2016年四季度，随着调整的升级才逐渐呈现降温趋势。但随着北京城市承载力的饱和、房价持续高位以及较严的限购政策，部分刚性需求和投资需求仍将向环北京区域外溢。同时，随着北京对非首都核心功能的疏解，环北京地域需要承接日益增多的产业功能，环北京楼市仍将成为被疏解产业人员、刚性需求客户以及投资者购房的主要目标区域。为此，公司将积极做好环北京地域的土地拓展工作，同时借助新的市场契机，加速在售项目的资金周转，提升盈利能力。

化纤主业方面：公司是国内漂白粘胶长丝和浆粕的主要生产企业，化纤主导产品金环、银环牌粘胶长丝、浆粕、精制棉、玻璃纸是纺织、化工工业的优质原料和包装材料，公司生产的“银环牌”粘胶长丝是国内外公认的名牌产品，曾荣获“湖北省精品名牌称号”和“湖北省著名商标”。近年来公司化纤主业主要产品和优势产品以其良好品质均受到广大用户的青睐。报告期内，公司致力于产品质量的提高，持之以恒地通过设备改造，工艺优化，技术创新，严格考核，提升质量，提高产品的市场竞争力，满足客户的要求。公司产品性价比提高，客户满意度明显增强。作为一个充分竞争的行业，公司的盈利能力一方面取决于自身的技术研发、产品结构，另一方面还依赖公司在销售、生产、采购方面的成本控制。

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	4,242,616,852.08	2,413,281,318.67	75.80%	1,900,802,118.50
归属于上市公司股东的净利润	109,245,129.17	237,683,901.90	-54.04%	135,738,632.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	94,471,746.27	27,313,412.35	245.88%	-16,096,667.82
经营活动产生的现金流量净额	825,265,612.30	1,812,986,150.33	-54.48%	-1,396,761,061.76
基本每股收益（元/股）	0.14	0.30	-53.33%	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.30	-53.33%	0.35
加权平均净资产收益率	6.47%	14.35%	-7.88%	9.47%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	6,817,261,171.58	7,342,940,562.22	-7.16%	6,675,440,649.85
归属于上市公司股东的净资产	1,700,965,403.37	1,653,596,209.28	2.86%	1,651,899,750.48

(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	318,613,222.36	339,791,956.83	169,023,670.81	3,415,188,002.08
归属于上市公司股东的净利润	3,225,431.02	-80,151,177.15	-20,494,814.81	206,665,690.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,509,450.14	-81,226,290.84	-28,373,512.49	201,562,099.46
经营活动产生的现金流量净额	514,795,578.90	-513,017,449.49	425,421,595.53	398,065,887.36

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	23,018	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	24,695	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	
京汉控股集团有限公司	境内非国有法人	42.88%	334,596,360	334,596,360	质押	167,700,000	
北京丰汇颐和投资有限公司	境内非国有法人	8.89%	69,336,740	69,336,740	质押	69,336,740	
北京合力万通投资咨询中心(有限合伙)	境内非国有法人	1.75%	13,674,654	13,674,654			
中国工商银行股份有限公司—汇添富民营活力混合型证券投资基金	其他	1.58%	12,299,700				
东吴基金—光大银行—东吴鼎利 5031 号资产管理计划	其他	1.54%	12,003,651				
中国农业银行股份有限公司—汇添富社会责任混合型证券投资基金	其他	1.42%	11,080,075				
皮敏蓉	境内自然人	0.79%	6,185,100				
中国民生信托有限公司—中国民生信托—至信 235 号集	其他	0.63%	4,947,067				

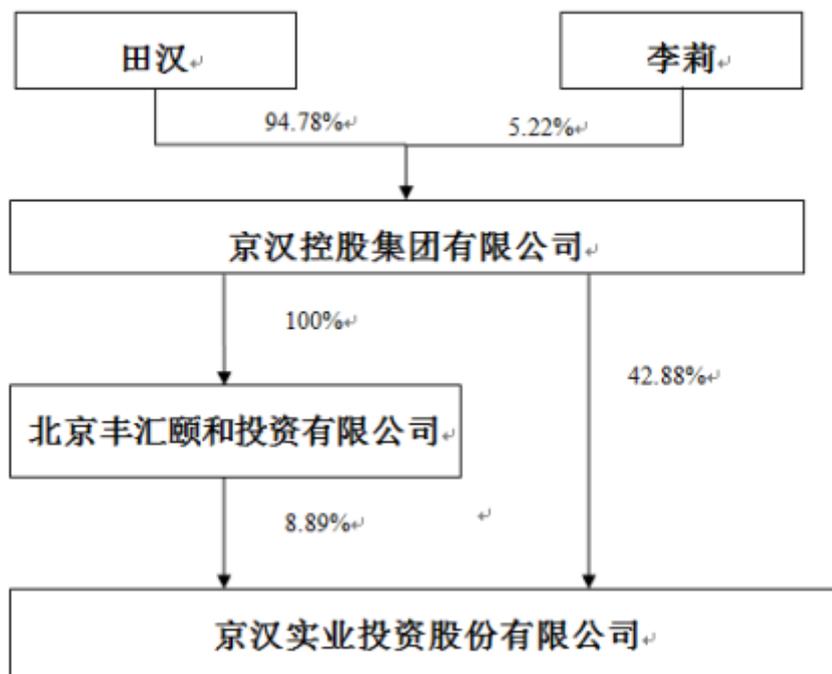
合资金信托计划						
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投 唐兴 20 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.63%	4,921,952			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投 永利 25 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.62%	4,852,100			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一大股东京汉控股集团有限公司、第二大股东北京丰汇颐和投资有限公司和第三大股东北京合力万通投资咨询中心（有限合伙）为一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	第四大无限售条件股东皮敏蓉通过国联证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,185,100 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



5、公司债券情况

无

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

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

报告期内，公司根据企业战略和经营发展需要，将名称“湖北金环股份有限公司”变更为“京汉实业投资股份有限公司”，同时调整公司组织机构，进一步完善公司机构职能，优化资源配置。公司将经营业务下沉至子公司，形成了公司对经营业务的控股管理格局。公司目前下辖京汉置业和金环新材料两大子公司，形成共同发展的多元化格局。

房地产业务方面：

2016年度，房地产子公司全体员工以“正气、责任、创新、协作”的核心价值观为指引，以“中国最受赞誉的健康产业开发运营商”为战略，以“专注、专业、价值竞争”为经营理念，充分发扬“追求卓越、永不放弃”的企业精神，在品牌、客服、质量、成本、销售等方面为今后的发展奠定了良好基础。

品牌形象提升方面，2016年公司品牌建设再次荣获“2016华北房地产TOP10强”称号，“京汉健康生活”移动互联大平台运行良好，充分发挥了互联网+时代移动互联技术的巨大作用，企业品牌形象得到持续提升。

客户服务提升方面，2016年公司品牌及服务总体满意度比2015年稳步提升；全年协助、参与组织客户关怀活动20余次，活动形式多样、效果良好。

产品质量提升方面，2016年公司各项目的工程质量均稳步提高，三个在施项目在年底同时交付。为保证各项目年终顺利竣工交付，公司加大了项目安全检查和深度，多次组织安全文明施工专项检查，对现场总分包单位的安全文明施工行为及相关资料进行详细检查并监督复查整改落实。

产品研发精细化方面，2016年公司总结形成了《报建报批设计管理指引》、《地下车库设计标准》、《住宅C标政策房景观设计标准》、《商业综合体机电体系研究》、《商业新型主题业态研究》、《国内写字楼配置标准》、《住宅底商（社区商业）研究》等，为后续开发产品的优化奠定实施标准。

成本优化降低方面，2016年公司通过设计优化及有效的招采比价，动态成本控制在目标成本范围内，同时管理费、营销费较预算目标均有结余。

销售方面，2016年公司销售收入及回款预算指标完成率同比2015年大幅提升。同时，公司结合市场情况及时调整销售目标及策略，完善住户老带新政策，严格执行销售员业绩激励政策，强调奖罚分明、优胜劣汰。

项目拓展方面，2016年公司通过股权收购、增资扩股等合作方式成功挺进重庆、太原市场。

企业文化建设方面，2016年公司持续以新十年战略发展规划为纲领，培育具有公司特色的企业文化，塑造员工对企业发展的共同愿景，组织各项主题活动16次，有效推动企业文化建设。

房地产子公司2017年度经营工作重点：

2017年度，在综合考虑宏观经济形势和市场环境的情况下，公司将继续以“正气、责任、创新、协作”的核心价值观为指引，围绕“中国最受赞誉的健康产业开发运营商”的战略定位，大力推进以下工作：

战略转型 在确保主营业务的同时，加快推进公司战略转型，探索与实践相结合，确立养老产业的开发运营模式、盈利模式、产品模式，并实现项目落地。

新项目拓展 根据战略目标及市场变化适时调整投资区域，丰富土地拓展模式，同时增强土地拓展、项目获取方面的能力。

销售 紧盯市场，提升目标区域住宅项目溢价能力，加大商业库存销售力度。

运营 全面提升运营效率，加快项目开发速度、加快资金周转速度，拓展融资渠道，缩短前期开发时间。

品质提升 加强专业能力的提升与扩展、产品设计、成本控制、战略商合作、工程质量控制、资金管理等，同时做好管控前置，确保工程质量与客户满意度及忠诚率的有效提升。

团队管理 确立与项目利润紧密挂钩的项目全周期绩效考核机制，并加大奖罚力度，管理人员绩效直接与经营成果挂钩，提拔优者、淘汰庸者，加大人才引进与流动性。

化纤业务方面：

2016年，化纤子公司所需短绒、煤炭、化工原料等大宗原材料价格不断上涨，产品价格上行艰难，盈利空间紧缩。在这样的情况下，化纤子公司全体员工坚持以提升质量为本，走降低成本之路，向内挖潜，坚持发展、重视环保、加大销售、提升质量、控制成本、严格管理、落实安全、通过开展丰富多彩的活动，凝聚人心，化纤业务实现可持续发展。

化纤子公司2017年工作主题：技术创新，管理提升，凝聚人心，争创效益。

思路及措施：企业发展方面，积极探索并实施企业转型，实现企业可持续发展。成本控制方面，加强成本控制，依靠科学管理，技术创新，统筹兼顾，降低成本取得突破。质量提升方面，以提高产品质量作为工作的核心，通过技术创新和管理提升，进一步提高公司所有产品的质量水平。市场销售方面，加大市场开拓力度，优化营销模式，完成产销率和货款回笼指标。产品研发方面，重视和支持科技研发，加强技术中心队伍建设、充实技术人员，配备粘胶长丝、玻璃纸及化纤浆的试验、检测设备，有效提高公司研发能力，为公司可持续发展增强技术储备能力和竞争实力。技术改造方面，继续坚持技术改造，降低运营成本，推动企业良性发展。管理创新方面，加大管理创新力度，向管理要效益，通过科学管理，提升管理水平，增强企业实力和发展后劲。企业文化建设方面，加强企业文化建设，以企业文化建设促进公司生产经营活动开展。和谐劳动关系建设，贯彻和落实以人为本，进一步改善员工福利待遇和工作、生活条件，为员工创造良好的工作、生活环境。

2016年9月20日，公司召开2016年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司对外投资设立产业基金暨关联交易的议案》，公司拟与控股股东京汉控股集团有限公司、北京隆运资产管理有限公司共同发起设立“襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）（以工商登记为准）”（以下简称“产业基金”），产业基金出资总额为人民币 20,000 万元，公司以自有资金出资 12,000万元，占设立产业基金出资总额的60%。2016年10月18日，产业基金完成了工商注册登记，并领取了营业执照。2016年12月19日，产业基金按照《证券投资基金法》和《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律法规的要求在中国证券投资基金业协会完成了备案手续，并取得了《私募投资基金备案证明》(备案编码：SN9641)。

2016年，公司实现营业收入424,261.68万元，营业利润21,538.61万元。报告期内，公司归属于母公司所有者的净利润10,924.51万元。

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
粘胶系列	658,401,155.55	-119,663,099.64	14.98%	-188.74%	-188.74%	-0.77%
房地产销售	3,575,969,644.04	341,560,903.35	18.15%	60.73%	75.91%	-10.92%
其他	8,246,052.49	-6,511,742.08	66.14%	-187.76%	-187.76%	-19.31%

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

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

1、2016年5月21日，公司全资子公司京汉置业集团有限责任公司收购重庆凤凰文化教育投资有限公司持有的重庆市汉基伊达置业有限公司51%股权。作为非同一控制下的企业合并，因对目标公司经营决策及财务可以实施控制所以本报告期内的合并报表含重庆市汉基伊达置业有限公司。

2、2016年11月21日，公司召开第八届董事会第十九次会议审议通过《关于全资子公司京汉置业集团有限责任公司签署合作开发协议暨对外投资的议案》。公司之全资子公司京汉置业与太原精益良物业管理有限公司、吴炎铎、太原西山奥申体育文化有限公司（以下简称“西山奥申”）共同签署《太原西山城郊森林公园项目合作开发协议》，京汉置业出资10,200万元对西山奥申增资，持有西山奥申60%股权。公司合并西山奥申报表。

京汉实业投资股份有限公司

法定代表人：田汉_____

2017年3月 15日