

证券代码：000048

证券简称：康达尔

公告编号：2017-037

深圳市康达尔(集团)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

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	康达尔	股票代码	000048
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	胡琴	张明华	
办公地址	深圳市福田区深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 24 层	深圳市福田区深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 24 层	
传真	0755-25420155	0755-25420155	
电话	0755-25425020	0755-25425020	
电子信箱	a000048@126.com	a000048@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司是集现代农业、公用事业、金融投资、房地产等多种产业于一体的多元化集团公司。主营业务涉及现代农业、公共事业、房地产业和金融投资业四大板块。

（一）农业板块

农业是康达尔集团的核心业务，集团坚持以“为社会提供优质安全动物源性蛋白的畜产品”来建设饲料养殖食品供应的全产业链，其中以深圳康达尔都市农场公司为主体进行食品端建设、以惠州正顺康、厦门牧新为核心养殖基地，结合自养、公司+合作基地模式，以饲料公司为中心进行产业链延伸，补充、整合

与完善整合优质肉产品的生产链与供应链，目前已形成优质黑猪品牌肉产业链、具有国家地理标志的地方优质禽类产品产业链、安全鸡蛋产业链，正逐步推进优质淡水鱼的产业链与中高端优质品牌牛肉产业链；大力推动区域性的小产业链建设。

(二)公共事业板块

公共事业是康达尔集团战略保障性业务板块，旗下的运输公司主营业务包含：城市交通、长途巴士、客运站场经营管理等，出租车共计800辆、长途巴士84辆、始发线路106条；布吉供水公司主营业务包含：城市供水、管网运营管理等，依托1064公里的供水管网，日供水能力达38万吨，满足了200多万人的用水需求，相当于深圳市总人口的1/10左右。

(三)地产板块

地产是集团持续战略支持型业务板块，以房地产项目为载体提供智能、优质的一体化服务，完善从城市开发到城市综合运营的全链条服务体系，树立良好的品牌形象，从而实现快速发展，主营业务包含：房地产开发、自持物业管理、社区智能化等。

公司在深圳拥有优质土地资源，拥有开发优质楼盘的历史经验和优秀的管理团队，倾力打造中高端区域性大盘，实现公司长足、稳定发展，塑造良好品牌形象。

(四)金融板块

金融作为集团规模扩张的战略配套型业务板块，主营业务包含：股权投资以及互联网金融等领域，目标实现康达尔集团“现代农业综合服务商”的战略定位。通过携手北京顺义区政府，设立专注于现代农业和新兴产业的股权投资基金，将充分发挥北京顺义的政策及产业引导作用，并依托集团深厚的产业背景及资源，发掘和扶持具有良好增长潜力以及和集团有重大战略协同的企业，创造更多的社会价值及财富，并进一步提升康达尔集团的业内品牌影响力以及未来持续的综合竞争力。丰收贷平台持续专注于开展农业互联网金融业务，并严格合规，通过强化风控体系，积极拓展优秀资产端，为行业 and 投资人创造更多的价值和收益。

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	1,561,230,908.03	2,302,017,620.38	-32.18%	2,144,412,617.26
归属于上市公司股东的净利润	5,960,816.41	203,984,396.41	-97.08%	113,799,799.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-24,464,246.73	192,205,300.30	-112.73%	95,771,448.26
经营活动产生的现金流量净额	-617,796,417.16	310,049,929.71	-299.26%	508,303,199.08
基本每股收益（元/股）	0.0153	0.52	-97.06%	0.29
稀释每股收益（元/股）	0.0153	0.52	-97.06%	0.29
加权平均净资产收益率	0.82%	33.05%	-32.23%	24.74%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	1,959,736,873.69	1,940,801,275.08	0.98%	1,982,938,749.22
归属于上市公司股东的净资产	730,489,152.36	717,023,907.86	1.88%	517,325,763.97

(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	319,007,018.60	423,667,019.73	448,371,901.32	370,184,968.38
归属于上市公司股东的净利润	7,496,377.31	7,150,230.69	15,462,690.48	-24,148,482.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,288,491.77	6,142,050.60	-17,289,698.42	-20,605,090.68
经营活动产生的现金流量净额	-34,890,465.98	-491,876,229.46	-9,342,506.91	-81,466,463.38

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

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	12,188	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	12,569	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	
京基集团有限公司	境内非国有法人	31.65%	123,677,371	123,677,371	质押	123,661,622	
深圳市华超投资控股集团有限公司	境内非国有法人	29.85%	116,641,816	116,641,816			
王世忱	境内自然人	2.26%	8,824,070	8,824,070			
罗豫西	境外自然人	2.17%	8,478,326	8,478,326			
申万宏源西部证券有限公司约定购回专用账户	其他	2.16%	8,447,859	8,447,859			
高春雷	境内自然人	2.11%	8,261,894	8,261,894			
深圳市吴川联合企业家投资有限公司	境内非国有法人	1.94%	7,576,100	7,576,100			
季圣智	境内自然人	1.81%	7,086,908	7,086,908			
上海北信瑞丰资产—工商银行—北信瑞丰资产东海 1 号专项资产管理计划	其他	1.23%	4,809,096	4,809,096			
广州期货股份有限公司—广州期货北海 1 号资产管理计划	其他	1.22%	4,780,700	4,780,700			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司控股股东深圳市华超投资控股集团有限公司与公司自然人股东季圣智是一致行动人，合计持有本公司 31.66% 股份，公司控股股东与其他股东无关联关系。2、京基集团有限公司及深圳市吴川联合企业家投资有限公司疑似存在一致行动关系，公司已就此向监管部门						

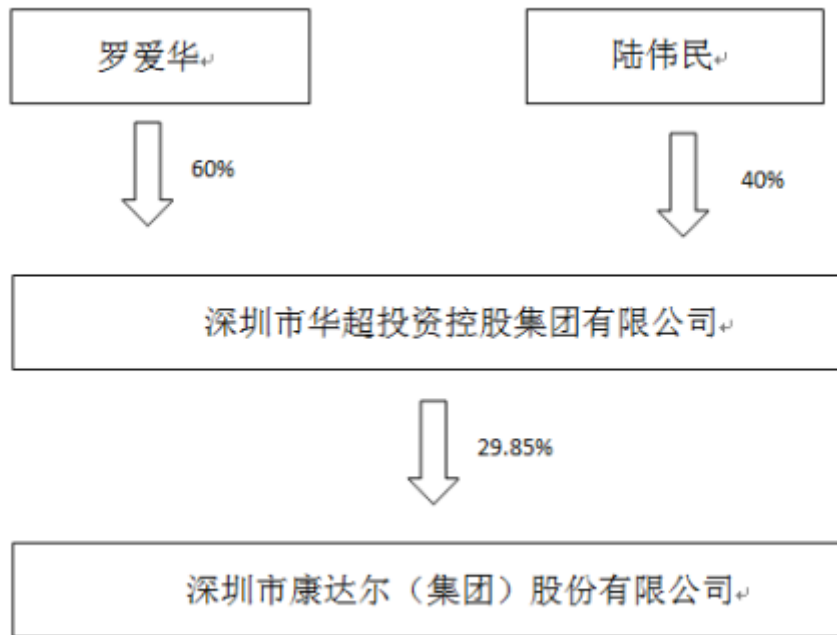
	举报, 是否存在一致行动关系尚待监管部门核查确认。3、本公司未知其余股东间是否存在关联关系及是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	1、高春雷有 6131370 股通过大通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户进行融资融券; 2、王世忱有 1957151 股通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户进行融资融券。

(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
否

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

畜禽水产养殖业;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 1 号——上市公司从事畜禽、水产养殖业务》的披露要求

2016年经济运行平稳, 新结构、新经济、新动能在加速形成, 传统产业调整在深化, 要充分认识到我国宏观经济运行仍面临不少突出矛盾和问题。房地产调整明显延后, 对未来一段经济增长形成压力, “谨慎乐观”是2016年度房地产行业的主基调。农业方面, 2016年全国能繁母猪存栏以及生猪出栏数维持基本稳定, 养殖利润大幅上升, 其中大企业加快养殖的投入与养殖规模的扩张, 中小养殖户因环保等因素正在

迅速减少；全国饲料产量略有增加，饲料企业整合进一步加快，中小养殖户的退出、饲料与食品安全的规范、国家运输政策的变化都给饲料行业带来重大的影响。公用事业方面，网约车冲击对城市交通持续，驾驶员观望情绪影响了企业正常运营；供水企业承担更多社会责任而引起的利润下降、用于再投入资金压力增加。金融方面，国家对金融风险控制的要求日趋严格，对金融企业的运营管理更加规范。

（一）农业板块

2016年，集团优质品牌肉食品企业积极拓展福州、西南（成都、重庆）等市场，营业收入同比增长56.5%，品牌知名度得到显著提升；养殖企业生产稳定，未出现重大疫情，惠州公司抓住养猪行情持续高位，及时扩大生产规模，利润大幅增加；厦门牧新公司遭遇强台风袭击，积极采取生产自救、灾后重建与疫情防控，并未对公司生产经营带来重大损失与影响。

2016年，集团饲料企业通过调整优化产品结构，大力发展高档水产饲料以及预混合饲料，提高饲料企业产品的竞争能力与整体毛利水平，同时各公司通过优化岗位与人员结构，提高人员工作效率，全面降低企业的经营成本，在销量与去年总体持平的情况下，实现利润增长24.4%。

（二）公共事业板块

2016年，公司继续围绕优化资源配置、强化过程管理，采取有效措施，取得了良好的经营业绩。布吉水司重点关注节能降耗、管网巡查、降低产销差等重要环节开展工作；运输公司重点关注增收节支，挖掘潜力，拓展资源、转型升级。公共事业板块营业收入及利润较去年同期均有增长；增长的主要原因是销售水量的增加。运输公司通过全面电动化方式，实现业务转型升级，同时，深化新项目研究论证，寻找新的业务支撑和利润增长点，解决企业生存和可持续发展问题。虽然受网约车和行业政策影响，但营业收入及利润较去年同期仅有小幅下滑。

（三）地产板块

自2016年3月30日出台调控政策后，深圳房地产市场成交持续低迷，市场观望情绪弥漫。2016年，地产板块在市场恐慌大潮下专注研究产品与公司整体规划，锐意革新，在内部资源整合，提升管理水平方面取得了有效进展，为公司长足发展积蓄了力量。

公司地产板块主要可开发项目为西乡康达尔山海上园项目（推广名：山海上城），共分四期开发，其中一期已于2014年竣工。项目二、三、四期总占地面积约9.2万平方米，总计容面积约45.3万平方米，预计总投资金额约97.2亿元。

报告期内，山海上园二期启动开发，开发土地面积约4.8万平方米，计容面积约19.8万平方米，其中部分商业、住宅和配套幼儿园在建，实际投资金额约5.96亿元。

根据项目开发计划，报告期内暂无预售。

地产主要项目的营业收入为7,008.50万元，营业成本为2,569.79万元，毛利率为63.33%。

地产板块下辖土地、商铺、厂房、宿舍等可出租面积约35万平方米。公司土地储备面积约24.3万平方米。

深圳房地产政策持续收紧，公司将在现有土地基础上，分析地产开发带来的盈利能力和现金贡献，根据市场需求、开发能力和资金保证，合理调整开发周期和策略，分步启动西乡地块二、三期、四期工程建设，启动沙井项目城市更新工作。同时，对其他可投资地块做出调研和分析，根据地产业务的实际情况，制定出3至5年的储备用地规划，积极争取土地资源。

（四）金融板块

金融板块进入了发展的第二年，2016年康达尔金融信息服务有限公司旗下丰收贷平台效果显著，稳健运行，持续为农业行业优质企业、集团上下游产业链企业、农村中小微企业及农户等提供全面的互联网金融服务。在2016年政府严格管控的情况下，丰收贷平台严格合规，率先启用第三方银行存管合作，并强化提升风控管理体系，以稳健拓展业务为目标，保护投资人的利益为最大的发展前提。

报告期内，康达尔集团与北京顺义区政府合作发起设立股权投资基金，总规模为人民币5.1亿元。未来将充分发挥北京顺义的政策优势、资源优势和产业引导作用，并利用康达尔集团在农业产业链一体化的优势和多元化经营的资源，加以集团专业的投资管理团队和先进的投资理念，共同打造一支国内一流的股权投资基金，重点把握现代农业和新兴产业的投资机遇，致力于投资和扶持一批未来具有良好成长价值以及和集团有协同效应的优质企业，进一步提升康达尔集团的品牌影响力以及未来持续的综合竞争力。

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
全价饲料	854,312,016.24	781,939,985.59	8.47%	-2.02%	-2.66%	7.78%
自来水	241,460,347.87	190,482,609.32	21.11%	0.90%	6.01%	-15.25%

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、本年度房地产开发业务销售收入比上年同期大幅减少；
- 2、本年度经营出租车业务的子公司实现利润比上年同期大幅减少。

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. 报告期内合并报表范围新增的单位：深圳市丰收投资管理有限公司
 2016 年 3 月 2 日，本公司之全资子公司深圳市康达尔前海投资有限公司（以下简称“前海投资公司”）与吴国乾签订《股权转让协议书》，约定由前海投资以 500 万元的价格受让吴国乾持有的深圳市丰收投资管理有限公司（以下简称“深圳丰收投资”）50% 的股份；本公司与深圳丰收投资的股东之一吴国乾（持有深圳丰收投资 30% 股权）于 2016 年 6 月 6 日签订了表决权不可撤销委托书，自委托书签订之日起，本公司有权按照《公司章程》规定行使其对应的股东会全部表决权，有权按照自主意愿依法行使目标权利，无需其本

人另行授权。本公司共计拥有80%的表决权，可以控制深圳丰收投资股东会，故将深圳丰收投资纳入合并范围。

2. 报告期内合并报表范围新增的单位：北京丰收壹号投资管理有限公司

北京丰收壹号投资管理有限公司（以下简称“丰收壹号”）成立于2015年12月3日，本公司之全资子公司深圳市康达尔前海投资有限公司（以下简称“前海投资”）持有丰收壹号30%的股权，2016年5月，前海投资通过收购深圳丰收投资管理有限公司间接增持丰收壹号50%的股权，从而本期将丰收壹号纳入合并范围。

3. 报告期内合并报表范围新增的单位：通用前海投资（深圳）有限公司

通用前海投资（深圳）有限公司（以下简称“通用前海”）成立于2015年12月23日，本公司之全资子公司深圳市康达尔（集团）房地产开发有限公司投资持股45%，于2016年2月，通用前海公司正式运营；本公司与通用前海的股东之一通用地产有限公司（持有通用前海10%股权）于2016年5月20日签订了表决权不可撤销委托书，自委托书签订之日起，本公司有权按照《公司章程》规定行使其对应的股东会全部表决权，有权按照自主意愿依法行使目标权利，无需其本人另行授权。本公司共计拥有55%的表决权，可以控制通用前海股东会，故将通用前海纳入合并范围。

4. 报告期内合并报表范围新增的单位：北京丰收未来资产管理有限公司

北京丰收未来资产管理有限公司（以下简称“北京丰收”）成立于2015年10月30日，由本公司之全资子公司前海投资全资控股，于2016年1月，北京丰收正式运营，故而本期将北京丰收纳入合并范围。

5. 报告期内合并报表范围新增的单位：深圳市丰收保险经纪有限公司

深圳市丰收保险经纪有限公司（以下简称“丰收保险”）成立于2016年5月9日，由本公司直接持股80%，故而本期将丰收保险纳入合并范围。