

证券代码：000505、200505

证券简称：\*ST 珠江、\*ST 珠江 B

公告编号：2017-024

# 海南珠江控股股份有限公司 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。

公司所有董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	*ST 珠江、*ST 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	赵寅虎		
办公地址	北京市朝阳区东三环中路 16 号京粮大厦		
传真	010-51672010		
电话	010-51672029		
电子信箱	593374748@qq.com		

### 2、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15家子公司、2家分公司。

**房地产开发业务:** 2016年国家的宏观环境整体向好，有效促进了全国房地产市场的量价齐升。2016年国内经济，尽管增速放缓，但整体趋于平稳，且基本面指标表现良好，房地产行业供给侧改革成果卓著。在此大形势下,公司房地产开发业务进展顺利,美林青城项目三期截止2016年12月31日实现签约订购699套,签约面积67417.31m<sup>2</sup>；房地产开发业务实现经营收入66169.22万元，净利润8862.56万元。

**物业管理业务:** 物业管理行业2016年市场竞争激烈，在物业费上涨空间不大、管理成本快速增长的形势下，物业管理利润率普遍较低。公司2016年物业管理业务运营平稳，物业公司完成经营收入26044.21万元，实现净利润-264.48万元。截止目前，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、郑州等地。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。其中住宅项目67个，办公类项目14个，其他类型3个。从项目结构上看，住宅类项目占比

80%，在物业费多年未涨、经营成本快速增长的形势下，住宅类项目赢利空间愈加紧缩甚至处于亏损状态。

酒店旅游业务：公司控股子公司牡丹江珠江万嘉旅业集团公司，主要负责中国雪乡的经营和建设。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。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，很难实现盈利。

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，但受国内经济增长放缓、三亚旅游市场低迷、市场竞争激烈等因素影响，再加上酒店本身客房设施老化、人工成本和物价上涨、能源费用上涨等，直接导致酒店运营成本增加。考虑到公司资金压力及后续发展，公司出售了所持有的三亚万嘉酒店管理有限公司100%股权及名下位于海南省三亚市三亚湾路212号的三栋别墅房产，于2016年12月26日完成了过户登记手续。

考虑到公司房地产业务后续发展的困境及资金压力，公司将积极推进资产重组，实现转型升级。

### 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	969,140,915.32	267,068,750.88	262.88%	238,904,161.09
归属于上市公司股东的净利润	73,300,570.54	-107,573,743.92	168.14%	-173,422,925.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-134,994,571.34	-237,953,658.00	43.27%	-179,382,026.46
经营活动产生的现金流量净额	257,914,814.62	259,599,625.38	-0.65%	-243,681,708.74
基本每股收益（元/股）	0.17	-0.25	168.00%	-0.41
稀释每股收益（元/股）	0.17	-0.25	168.00%	-0.41
加权平均净资产收益率	0.00%	0.00%		-262.21%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	1,385,469,635.17	1,714,444,000.65	-19.19%	1,645,436,644.78
归属于上市公司股东的净资产	65,088,302.88	-217,136,869.15	129.98%	15,564,470.40

#### (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	80,025,245.10	69,007,283.30	68,143,078.33	751,965,308.59
归属于上市公司股东的净利润	-38,541,192.11	-8,829,402.77	-43,420,775.53	164,091,940.95
归属于上市公司股东的扣除非经	-38,415,455.62	-47,349,050.05	-44,205,595.65	-5,024,470.02

常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	124,823,160.52	36,522,405.02	11,839,497.76	84,729,751.32

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

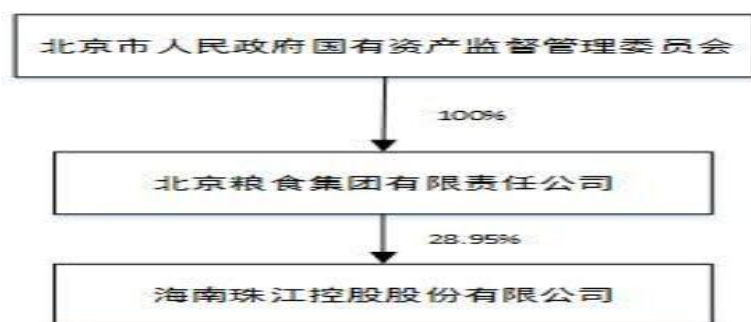
报告期末普通股股东总数	33,468	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	31,930	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
北京粮食集团有限责任公司		28.95%	123,561,963				
LI SHERYN ZHAN MING	境外自然人	2.90%	12,380,000				
LI LEON ZHAN WEI	境外自然人	1.98%	8,455,000				
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金	境内非国有法人	0.61%	2,595,200				
董学亮	境内自然人	0.60%	2,560,400				
许震	境内自然人	0.58%	2,478,000				
杨淑玲	境内自然人	0.57%	2,449,100				
姚丽媛	境外自然人	0.46%	1,953,100				
张晓霞	境外自然人	0.46%	1,949,250				
丰和价值证券投资基金	境内非国有法人	0.45%	1,904,300				
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）	无						

##### (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

## (1) 扎实推进重组工作

公司2014年、2015年连续两个会计年度经审计的净利润均为负值，且截止于2015年12月31日经审计的净资产为负值，公司股票已于2016年4月26日起实行退市风险警示。考虑到公司房地产开发业务后续发展困境及高额借款带来的资金压力，公司在做好经营管理的同时，积极推动与北京粮食集团有限责任公司的重大资产重组工作，努力实现转型升级。

公司于2016年11月30日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》，中国证监会依法对公司提交的《海南珠江控股股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，对该行政许可申请予以受理；于2016年12月23日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》，公司会同相关中介机构按照通知书的要求，在对相关问题逐项落实后，在规定的期限内将有关材料报送中国证监会行政许可受理部门。

## (2) 业务经营情况

一是房产销售进展顺利。公司房地产开发业务主要来自于湖北武汉美林青城项目三期，美林青城项目三期住宅共725套、面积69993.64m<sup>2</sup>，截止12月31日实现签约订购699套，签约面积67417.31m<sup>2</sup>，住宅销售率达97%；合同签约额85841万元，实际总回款83968万元，回款率98%；移交房屋545套，面积52656m<sup>2</sup>。2016年，房地产开发业务实现经营收入66169.22万元，净利润8862.56万元。

二是物业管理业务平稳运营。公司物业管理业务稳中有升，但利润率较低。2016年，物业公司完成经营收入26044.21万元，实现净利润-264.48万元。截止目前，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、郑州等地。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。其中住宅项目67个，办公类项目14个，其他类型3个。从项目结构上看，住宅类项目占比80%，在物业费多年未涨、经营成本快速增长的形势下，住宅类项目赢利空间愈

加紧缩甚至处于亏损状态。由于市场竞争激励，公司的优势逐步消退，市场拓展停滞，结构调整迟缓，影响了公司的经营盈利能力。近三年，公司虽然规模、收入有所增长，但盈利能力偏低，公司经营前景看淡。

三是酒店服务业务持续低迷。公司控股子公司牡丹江珠江万嘉旅业集团公司，主要负责中国雪乡的建设和经营，2016年完成经营收入1988.94万元，实现净利润461.88万元（含处置黑龙江龙视珠江文化传播有限公司70%股权收益）。为减轻资金压力，牡丹江珠江万嘉旅业集团公司与哈尔滨江山国际旅行社有限公司达成二龙山影视基地、“雪乡印象”餐厅的合作经营协议，实现了两个项目的持续经营；利用携程网、同程网等线上收客平台加大宣传力度，提升了入住率和市场知名度。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，很难实现盈利。

三亚万嘉酒店虽然地处三亚湾海边，位置优越，但受三亚旅游市场低迷、市场竞争激烈等因素影响，再加上酒店本身客房设施老化、管理费用上涨，导致酒店运营成本增加。考虑到公司资金压力及后续发展，公司出售了所持有的三亚万嘉酒店管理有限公司100%股权及名下位于三亚市三亚湾路212号的三栋别墅房产，于2016年12月26日完成了过户登记手续。

### （3）投资的项目进展情况

①木林镇煤炭物流项目：2011年公司与众和投资有限公司签订《关于大秦铁路木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目合作协议书》及项目补充协议，约定双方共同投资合作开发建设大秦铁路木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目。由于项目立项和生产线建设工作未实际开展，2013年度收回4000万元，2014年度收回3660万元。2014年众和投资有限公司将项目土地及房产抵押给本公司，但未办理抵押登记手续。2016年12月31日，双方签署协议书，终止该项目合作并收回投资款。截至本报告日已经按协议收回第一期款项1000万元。

②鄖西铁矿项目：2011年公司与康泰兴业、自然人谷丽均签订《合作协议书》，共同设立一家项目公司，负责开发、销售位于湖北省十堰市鄖西县香口乡苍房村的杜家湾磁铁矿和南西部的赵家院铁矿等两处铁矿资源。但由于近年来铁精粉价格不稳定，公司原定的矿区生产线建设和设备安装计划没有较大进展。目前，公司正在积极办理采矿证。

③三亚珠江管桩项目：公司与新加坡华地控股有限公司于2013年5月、8月签订协议，拟合作开发新加坡华地控股有限公司子公司三亚珠江管桩有限公司所有的三亚市荔枝沟工业园区海润路20号地块，公司已支付5000万元拟受让新加坡华地控股有限公司持有的项目公司80%股权。2015年6月，已经取得该项目地块的土地使用权证。目前，新加坡华地控股有限公司持有的项目公司股权已转让给狮景国际投资有限公司，由狮景国际投资有限公司承担股权的转让义务并已经启动股权的转让手续。

④石家庄鹿泉落凌社区项目：由于鹿泉“由市转区”，审批权限调整，整体规划需根据石家庄总体安排进行。此变化对鹿泉落凌社区项目影响较大，再加上项目规模大、启动资金需求极大，该项目已暂停。

### （4）资产处置情况

考虑到公司后续发展及资金需求，公司对所属部分资产进行了处置：为减轻经营资金压力，公司于2016年5月完成所属控股子公司黑龙江龙视珠江文化传播有限公司70%股权的转让；为缓解前期借款到期还

本付息的资金压力,公司出售所持有的三亚万嘉酒店管理有限公司100%股权及名下位于海南省三亚市三亚湾路212号的三栋别墅房产。以上两项资产处置合计获得净收益15285万元。

## 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
房地产销售	659,767,504.00	143,335,532.14	34.33%	63,339.18%	341.31%	-24.23%
物业管理服务	263,353,193.00	-1,725,490.81	5.64%	30.01%	-199.31%	-5.14%
旅游酒店服务	32,576,252.00	-14,293,480.59	40.54%	-29.98%	73.50%	-8.10%

## 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

本报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额较前一报告期发生重大变化的主要原因：一是公司控股子公司湖北珠江房地产开发有限公司武汉美林青城三期项目房屋销售结转收入；二是公司转让三亚万嘉酒店管理有限公司100%的股权及位于海南省三亚市三亚湾路212号的三栋别墅房产。

## 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

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

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

本期末纳入合并财务报表范围减少3户：三亚万嘉酒店管理有限公司、黑龙江龙视珠江文化传播有限公司和海南珠江不动产营销策划有限公司。三亚万嘉酒店管理有限公司于2016年12月15日，完成股权交割手续；黑龙江龙视珠江文化传播有限公司于2016年5月16日，完成股权交割手续；海南珠江不动产营销策划有限公司于2016年3月9日，完成工商注销手续。

海南珠江控股股份有限公司

二零一七年四月二十八日