

证券代码：839819

证券简称：星河商置

主办券商：海通证券

深圳市星河商用置业股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www. neeq. com. cn 或 www. neeq. cc）的年度报告全文。

1.2 不存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司本年度财务报告进行了审计，并且出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

董秘（信息披露事务负责人）：牛林

电话：0755-23952280

电子信箱：xingheshangzhi@chn galaxy. com

办公地址：深圳市龙岗区五和大道和雅宝大道交界处星河 world A 座 33 楼

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元

	2016年	2015年	增减比例
总资产	202,466,589.12	152,834,557.08	32.47%
归属于挂牌公司股东的净资产	76,616,705.69	16,610,515.00	361.25%
营业收入	300,766,141.35	261,989,821.82	14.80%
归属于挂牌公司股东的净利润	36,485,990.83	25,237,467.09	44.57%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	36,146,514.83	24,932,052.02	44.98%
经营活动产生的现金流量净额	33,926,001.02	124,052,350.17	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	73.27%	632.24%	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	72.59%	624.58%	-
基本每股收益（元/股）	1.48	-	-
稀释每股收益（元/股）	1.48	-	-

归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	2.17	-	-
----------------------	------	---	---

2.2 股本结构表

单位：股

股份性质		期初		期末	
		数量	比例	数量	比例
无限售条件的股份	无限售股份总数	0	0.00%	5,300,000	15.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0.00%
有限售条件的股份	有限售股份总数	0	0.00%	30,000,000	85.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	30,000,000	85.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0.00%
总股本		0	-	35,300,000	-
股东总数		4			

注：“核心员工”按《非上市公众公司监督管理办法》的有关规定界定；“董事、监事及高级管理人员”包括挂牌公司的董事、监事和高级管理人员（身份同时为控股股东及实际控制人的除外）。

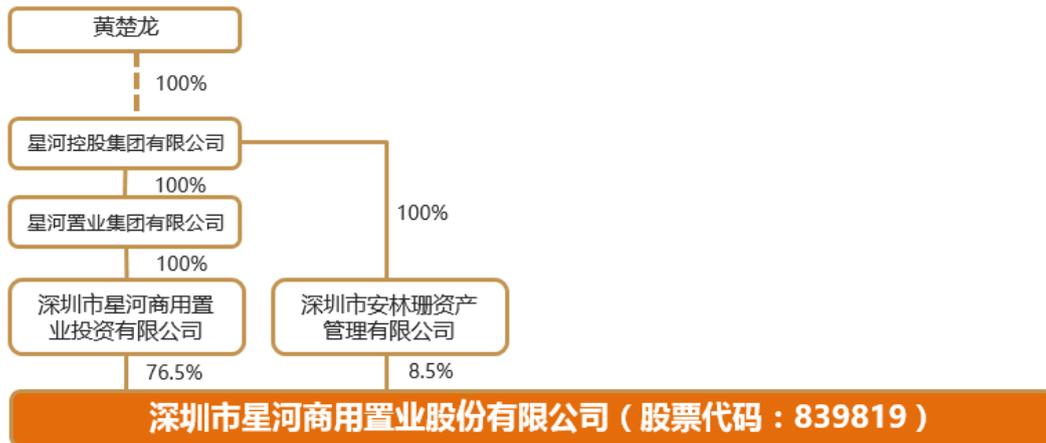
2.3 前10名股东持股情况表

单位：股

序号	股东姓名	股东性质	期初持股数	期内增减	期末持股数	期末持股比例	限售股份数	无限售股份数	质押或冻结的股份数
1	深圳市星河商用置业投资有限公司	境内非国有法人	0	27,000,000	27,000,000	76.50%	27,000,000	0	0
2	深圳市宏达利兴投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	0	4,240,000	4,240,000	12.00%	0	4,240,000	0
3	深圳市安林珊资产管理有限公司	境内非国有法人	0	3,000,000	3,000,000	8.50%	3,000,000	0	0
4	深圳市永兴宏泰投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	0	1,060,000	1,060,000	3.00%	0	1,060,000	0
合计			0	35,300,000	35,300,000	100.00%	30,000,000	5,300,000	0

注：“股东性质”包括国家、国有法人、境内非国有法人、境内自然人、境外法人、境外自然人等。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图。



三、管理层讨论与分析

3.1 报告期内经营情况回顾

2016年，中国和全球经济复杂而艰难，这种形势下，星河商置依靠董事会的正确决策、管理层的出色工作、全体员工的共同努力，依然取得优秀的业绩，为股东实现良好的回报。

报告期内，公司加大拓展力度，积极实施走出去战略，2016年度新增签约项目2个，新增管理面积26万平方米；所管理的项目陆续开业，8月常州星河COCO City盛大开业，10月河商置旗下首个社区品牌购物中心广州南沙星河COCO Garden开业；截止到报告期末，公司管理面积98万平方米，项目已遍及深圳、广州、惠州、常州、普宁、莆田为代表的珠三角、长三角、粤东、海西地区，公司的业务拓展取得了良好的成绩，为未来的发展奠定了坚实基础。

报告期末，公司资产总额20,246.66万元，较期初增加32.47%，净资产总额7,661.67万元，较期初增加361.25%。

报告期内，实现营业收入30,076.61万元，较上年同期增长14.8%，净利润3,648.6万元，较上年同期增加44.57%，加权平均净资产收益率达73.27%。

3.2 竞争优势分析

星河商置的前身为自2004年即成立的星河专业商业地产运营管理团队，其操盘运营的福田星河COCO Park 2006年即全面开业，首创园林情景式购物中心，公司是国内最早进入专业商业运营管理行业的企业，经过10余年发展，积累了丰富的行业经验及较强的市场竞争力，享有较高的市场美誉度与品牌知名度，综合竞争力处于行业领先水平。

1、资源优势：内外部、全方位、全产业链的资源整合优势。

内部可发挥四大产业集团的协同整合效应，外部有合作商户品牌近千家，包括五百强、国内外知名品牌等数十家战略合作商家，为公司业务发展提供保障。

2、人才优势：丰富的人才储备，高素质、专业化、稳定的团队

本科以上学历员工占比66%，商业行业服务五年以上员工占比82%，整体专业水平高，具备丰富的行业从业经验。

核心高管团队成员，公司平均服务年限五年以上，具备良好的团队稳定性。经过多年的团队协作，已锻造出一支“能打仗、敢打仗、打硬仗”的高效化、专业化团队。

3、品牌优势：多样化的系列商业品牌及完善的品牌管理系统

星河商置拥有完善的商业品牌体系，包括六大商业品牌、三大主题型主力店品牌。根据管理的各商业项目的具体情况进行精细化品牌定位及运营，目前星河商置管理运营的品牌项目已拥有超百万会员，在华南区域形成了卓越的市场影响力，并进一步发展辐射至海西区域、长三角区域、京津地区等地，最终将打造全国知名商业品牌。

4、管理优势：全流程的商业运营服务管理体系

星河商置建立了完善的流程化、模块化、专业化的管理体系，已获得 ISO9000 管理体系认证，并持续优化，保障各项目优质高效的运营，为投资者创造最大价值。

5、区域优势：全面拓展主力城市，核心布局华南一线城市，区域盈利能力强，发展势头强劲

星河商置围绕优势区域（华南区域），实施区域深耕，以点带面，扩大区域影响力；进一步发展辐射海西区域、长三角区域、京津地区；中远期发展中部区域，最后实现布局全国的目标。

公司的竞争劣势主要是业务服务区域较集中，目前公司所服务的商业项目主要集中在深圳地区，其他区域服务的客户相对较少；但公司目前已开始拓展其他区域，并取得较好效果，未来将以珠三角、长三角为核心，布局经济发展良好的二三线城市。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化；

4.2 本年度内不存在发生重大会计差错更正需追溯重述的情形；

4.3 与上年度财务报告相比，本报告期新增全资子公司常州市星河商业管理有限公司，纳入合并范围；

4.4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2016 年度出具标准无保留意见的审计报告。

深圳市星河商用置业股份有限公司

2017 年 4 月 26 日