

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2015-88 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
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	尹善峰	陈颖	
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3605	
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		dongshihui@zztzkg.com

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,326,758,622.97	1,345,303,979.50	72.95%
归属于上市公司股东的净利润（元）	418,781,307.94	281,040,551.29	49.01%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	424,606,004.59	272,581,866.60	55.77%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-501,880,636.06	-503,671,382.17	0.36%
基本每股收益（元/股）	0.8744	0.5868	49.01%
稀释每股收益（元/股）	0.8744	0.5868	49.01%
加权平均净资产收益率	12.02%	8.89%	增加 3.13 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	20,528,344,838.09	16,196,337,801.76	26.75%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,646,668,978.39	3,299,726,582.45	10.51%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	27,173
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	28.83%	138,082,700		质押	138,082,700
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	10.51%	50,338,552		质押	30,000,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	48,137,884			
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托 锐进 31 期清水源证券投资基金集合资金信托计划	其他	1.98%	9,505,779			
平安信托有限责任公司—平安财富 对冲精英之清水源集合资金信托计划	其他	1.72%	8,238,623			
李瑞鹏	境内自然人	0.86%	4,100,000			
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	其他	0.84%	4,017,232			
赵淑勋	境内自然人	0.84%	4,000,000			
姜学舟	境内自然人	0.66%	3,180,000			
张元举	境内自然人	0.62%	2,976,800			
上述股东关联关系或一致行动的说明		无				

(3) 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。

(4) 控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

(1) 公司经营情况分析

报告期内，公司实现营业收入23.27亿元，同比增长72.95%；利润总额5.83亿元，同比增长52.29%，净利润4.19亿元，同比增长49.01%；经营活动产生的现金流量净额-5.02亿元，同比增长0.36%。报告期营业收入和净利润增长幅度较大，主要是由于房地产项目结算收入同比增长78.92%所致。

报告期内，公司房地产项目销售面积17.59万平方米，销售额17.96亿元，同比分别增长241.62%和155.36%，分别完成年度计划的40.56%和36.80%。主要项目包括成都“中洲·中央城邦”项目销售额5.06亿元，完成年度计划的56.8%；上海“珑悦”项目销售额3.48亿元，完成年度计划的56.24%；上海“中洲里程”项目销售额0.86亿元，完成年度计划的9.85%；惠州“湾上花园”项目销售额3.21亿元，完成年度计

划的53.58%；惠州“央筑一期”项目销售额1.52亿元，完成年度计划的45.13%；惠州“天御B”项目销售额2.1亿元，完成年度计划的71.50%。其他项目销售额总计1.73亿元。

上述数据未包括盛博公司，2015年5月公司收购上海盛博房地产开发有限公司，该公司开发的君廷项目在本报告期内销售面积2.3万平方米，销售额15.55亿元。

（2）新项目获取情况

经公司第七届董事会第十八次会议审议通过，2015年5月18日，公司与广东君鑫集团有限公司和深圳市道信投资有限公司分别签署《股权转让协议》，收购其所持有的上海盛博房地产开发有限公司49%股权和 51%股权。

盛博公司的主要资产为位于上海市徐汇区龙华街道 161 街坊 2/1 丘地块的“君廷名邸”房地产开发项目。该项目占地面积3.38万平米，计容积率建筑面积8.48万平米，总建筑面积11.34万平米，由六栋高层住宅及两栋多层商业配套用房组成，其中住宅面积为82,984.01平方米。该项目于 2012 年 7 月开始施工建设，已于2014年4月开始预售。

（3）融资工作进展情况

①中期票据

经2015年1月15日召开的公司第七届董事会第十四次会议审议通过，公司拟发行不超过人民币12亿元的中期票据，该事项已经公司2015年第一次临时股东大会审议通过。目前公司已取得了《深圳市中洲投资控股股份有限公司2015年第一期中期票据信用评级报告》；正式成为中国银行间市场交易商协会单位会员；并与建设银行签订了《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》；现正就交易商协会对《深圳市中洲投资控股股份有限公司2015年度第一期中期票据募集说明书》的审查意见进行反馈。

②非公开发行A股股票

经2014年11月10日召开的公司第七届董事会第十三次会议审议通过，公司拟向控股股东、实际控制人中洲地产非公开发行174,520,070股A股普通股，募集资金人民币20亿元。公司非公开发行A股股票相关议案已经公司2015年第一次临时股东大会审议通过，于2015年3月上报证监会并取得《行政许可申请受理通知书》。2015年5月，2014年度利润分配方案实施完成后，公司本次非公开发行 A 股股票的发行价格由11.46元/股调整为11.31元/股，发行股票数量由174,520,070股调整为176,834,660股。2015年5月20日，公司收到中国证监会《行政许可项目审查反馈意见通知书》，2015年6月17日，公司将证监会反馈意见回复及其他相关文件予以公告，将反馈意见上报中国证监会。目前公司非公开发行A股股票事宜正在中国证监会审核过程中。

③公司债

经2015年5月27日召开的公司第七届董事会第十九次会议审议通过，公司拟于境内公开发行面值总额不超过人民币13亿元的公司债券，该事项已经公司2015年第三次临时股东大会审议通过。目前，公司债申报材料已获深圳证券交易所预审同意，并由深圳证券交易所正式向中国证监会提交了发行申请，中国证监会已受理。

（4）公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司按照“高周转、扩规模”的发展战略，强化项目开发销售，提高内部管理水平，重点工作进展如下：

①预算管理和成本费用控制

报告期内，公司加强预算管理，严控成本费用，每周进行销售及回款周报分析，每月进行预算目标月度完成情况分析，针对固定费用、标准化费用等进行专项分析，每月召开月度运营分析会，针对各公司、各项目的预算完成情况进行通报和反馈，并及时对发生偏差的指标提出应对措施。

②流程优化

报告期内，公司改变分级管理、层层审批的管控模式，公司的管理活动以项目为中心来展开，总部各部室、各城市公司围绕项目关键节点指标，通过专业协同，将项目开发全过程串联起来。公司对城市公司的架构进行了优化调整，对总部及城市公司责权边界重新进行了厘定，对相关专业模块的制度流程进行了调整，并提出加强总部平台建设，深化设计管理及成本采招管理工作等重要举措。

同时，为使业务流程更好地结合 OA 信息化办公平台，公司对审批事项和流转节点进行了梳理，对流程进行精简，对审批路径相同的流程进行合并，共完成了 14 个模块、83 条主流程、159 条分支流程的上线固化工作，帮助提高公司内部审批流转效率。

③工程管理

报告期内，公司聘请第三方专业顾问公司组织开展了工程巡检工作。工程巡检内容包括实测实量、质量风险评估、安全生产风险评估等内容。第三方机构评估显示，公司各在建项目工程质量总体处于受控状态，但公司整体工程管理水平与行业标杆企业相比仍然存在提升空间。

（5）公司面临的主要风险及应对措施

2015年下半年，公司将围绕项目运作、以更高效率去迎接市场的挑战，不断提升公司运营管理水平，强化房地产项目开发专业性，推动公司各项工作的顺利开展。

2015 年下半年公司重点工作如下：

①营销方面，加大续销阶段项目的推广力度，拓展营销渠道，创新营销模式。对将于下半年开售的项目，做好前期准备工作，研究金融产品等营销创新手段，提前锁定客户；对于存量物业，灵活控制价格，提升性价比，尽快去化；对于商业等销售难点，积极考虑以租代售或转化经营模式，盘活资产。

②进度计划方面，为保证各项目的开发进度，继续优化公司制度流程的设计，完善 OA 系统、明源 ERP 系统信息化办公建设，提高组织效率；继续加强对年内集中交付项目计划节点的管控力度，加强考核、实时跟踪、定期汇报，确保年度开发目标的完成。

③工程管理方面，严格管控工程质量，继续实施第三方质量评估、交叉互检、实测实量等工作，加大项目交付前风险排查和模拟验收工作，提升客户质量满意度，杜绝因工程质量问题影响交楼及资金回笼。

④土地拓展方面，深入贯彻公司“区域专注、城市深耕、多盘联动”的战略意图，竞争性拿地和非竞争性拿地并举。

⑤非房地产开发业务方面，积极引进商管专业人才，本着精简高效的原则，初步搭建完成商管公司组织架构和薪酬体系；通过总结以往物业租赁过程中的经验教训，持续梳理写字楼、社区物业客户的有效物业租赁；通过建立未来大的客户平台，提升服务品质，优化租户结构，使物业运营实现优质资产的保值增值。

⑥资本市场融资方面，积极推进中期票据的发行工作，争取年内取得实质性进展；公司债项目待证监会审核通过后立即申请上市发行；继续跟踪非公开发行 A 股股票项目的进展情况，跟进后续工作，待中国证监会审核通过后申请发行上市。

4、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

因收购资产而增加的合并主体

本公司为取得上海盛博房地产开发有限公司（以下简称“上海盛博”）所拥有的坐落于上海徐汇区龙华街道 161 街坊 2/1 丘地块、占地面积 33,824.1 平方米的国有建设用地土地使用权，本公司 2015 年 5 月 15 日分别与深圳市道信投资有限公司、广东君鑫集团有限公司签订《股权转让协议》，本公司实际以对价人民币 384,310,000 元以及位于上海市宛平南路 1188 弄 1-13 号，1198 号的中信君廷名邸 3 幢 8 号楼 1901 室（建筑面积为 197.95 平方米）的房产、333,190,000 元收购上海盛博 51%、49%的股权，股权过户手续已于 2015 年 5 月 25 日完成。

（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

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2015 年 8 月 27 日