

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2016-29 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 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。

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：以年末总股本 665,069,639 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），合计共派现金 133,013,927.80 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。若分红派息方案实施时公司总股本发生变化，将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。

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	
办公地址	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层	
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600	
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3605	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com	

二、报告期主要业务或产品简介

公司作为国内最早从事商品住宅开发建设的企业之一，以住宅地产开发为核心业务、精选优质资产持有运营为业务组合，经过三十年的稳健经营、励志进取，现已成长为行业内具有较强竞争力的综合性企业。公司初步形成以深圳、惠州、成都、上海、青岛等城市为中心的区域开发经营格局。公司适时把握市场机遇，积极拓展香港市场。公司商业物业租赁、酒店经营和物业管理对房地产开发主业形成良好的支撑。

三、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

	2015 年	2014 年		本年比上年增 减	2013 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	5,047,823,963.43	3,032,802,715.76	3,054,508,871.12	65.26%	2,212,983,840.34	2,214,356,202.78
归属于上市公司股东的净利润	401,177,291.16	305,618,650.68	306,703,422.54	30.80%	405,502,224.15	405,588,103.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	409,683,593.11	298,664,102.67	298,664,102.67	37.17%	314,368,894.28	314,368,894.28
经营活动产生的现金流量净额	-846,828,689.25	-1,625,124,896.17	-1,640,186,839.52	48.37%	165,754,440.62	177,760,995.24
基本每股收益（元/股）	0.8377	0.6381	0.6404	30.81%	0.8467	0.8469
稀释每股收益（元/股）	0.8377	0.6381	0.6404	30.81%	0.8467	0.8469
加权平均净资产收益率	11.61%	9.63%	9.66%	增加 1.95 个百分点	13.76%	13.76%
	2015 年末	2014 年末		本年末比上年 末增减	2013 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	24,621,393,457.39	16,196,337,801.76	16,212,386,773.28	51.87%	7,998,173,391.93	8,028,927,925.62
归属于上市公司股东的净资产	5,615,109,303.66	3,299,726,582.45	3,303,358,604.10	69.98%	3,065,887,463.63	3,068,434,713.42

重述以前年度会计数据的原因为公司 2015 年 8 月 6 日因同一控制下企业合并增加深圳市中洲物业管理有限公司一家合并主体，相应对各期财务报表数据追溯调整。

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	2,057,854,208.61	279,416,818.26	813,478,496.30	1,897,074,440.26
归属于上市公司股东的净利润	461,622,270.19	-43,450,793.77	-3,578,514.16	-13,415,671.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	461,244,803.88	-36,638,799.29	-3,685,593.45	-11,236,818.03
经营活动产生的现金流量净额	-632,697,588.50	120,282,874.71	-249,796,326.21	-84,617,649.25

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

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在差异，原因为公司 2015 年 8 月 6 日因同一控制下企业合并增加深圳市中洲物业管理有限公司一家合并主体，相应对各期财务报表数据追溯调整。

四、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

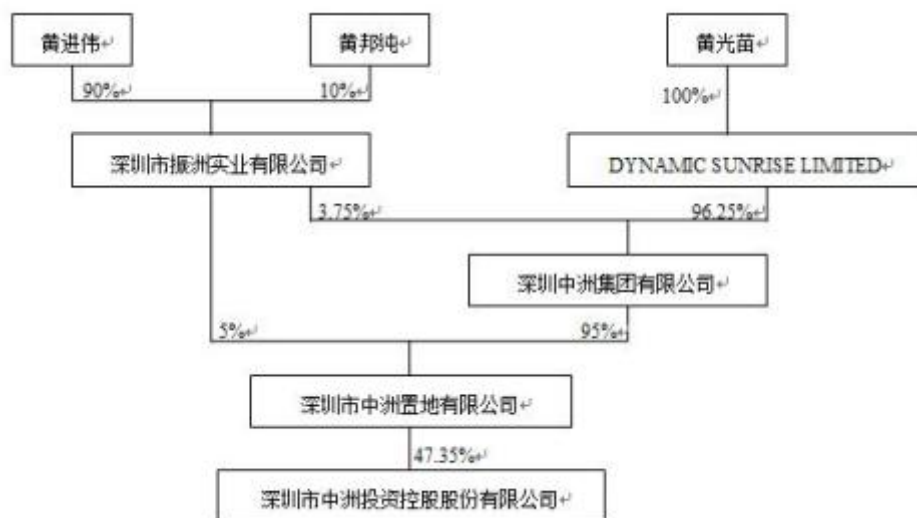
报告期末普通股股东总数	20,066	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,676	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	47.35%	314,917,359	176,834,659	质押	138,082,700	
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	53,000,000	
深圳市远致投资有限公司	国有法人	7.24%	48,137,884				
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792				
兴业银行股份有限公司－工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.82%	5,438,783				
李瑞鹏	境内自然人	0.62%	4,100,000				
赵淑勋	境内自然人	0.60%	4,000,000				
中国建设银行股份有限公司－工银瑞信总回报灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.60%	3,999,998				
博时基金－中国银行－平安人寿－平安人寿委托投资 1 号资产管理计划	境内非国有法人	0.60%	3,999,959				
泰康人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-019L-FH002 深	境内非国有法人	0.55%	3,634,425				
上述股东关联关系或一致行动的说明		截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。					

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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年，公司继续围绕战略发展规划开展各项工作，完成了年度任务目标，顺利实现2014--2016三年战略规划中第二年战略目标。

单位：人民币万元

项目	本年数	上年同期数	增减率
营业收入	504,782.40	305,450.89	65.26%
利润总额	61,707.24	49,433.51	24.82%
归属于母公司所有者的净利润	40,117.73	30,670.34	30.80%

2015年，公司完成房地产销售面积41.54万平方米，完成年度目标的95.78%，比上年同期增长21%；合同销售金额73.83亿元，完成年度目标的143.89%，比上年同期增长52.19%；完成房地产开发投资45.96亿元，完成年度目标的74.95%，比上年同期减少22.04%。全年主要经营及管理工作如下：

(1) 继续坚持“高周转、扩规模”的发展战略，加快项目获取及开发运转节奏，提高内部管控能力，报告期末，公司总资产规模较上年同期增长了51.87%。

(2) 重点提升企业管理精细化水平，强化全面预算管理。2015年公司将财务预算指标与经营计划紧密结合，通过运营执行情况分析，严格控制主要开发节点，按计划管控项目开发周期，将关键节点的考核作为年度绩效考核的重要内容。通过全面运营计划与预算管理的实施，公司已经建立了有效的费用标准和控制流程，开发间接费用、管理费用和销售费用得到了有效的控制。

(3) 加大项目拓展力度，补充土地储备资源。2015年度公司通过股权收购方式获得上海君廷项目、香港火炭项目、大股东的成都中洲中央公园项目、三岔湖项目以及青岛胶州旺洲、联顺项目。全年为公司增加土地储备及在建项目占地面积147.06万平米，计容积率面积214.57万平米。2016年1月，通过股权收购

的方式获得香港铜锣湾大坑道项目，在香港地区实现双盘联动。

(4) 在销售工作方面，2015年公司营销部门对个盘采取有针对性且快速应变的销售措施，深挖渠道营销，同时做好开盘定价及销售跟进工作，达成价格与去化速度双赢。2015年公司实现签约金额73.83亿元，超额完成2015年目标的43.89%，相比2014年增长52.19%。

(5) 物业经营水平持续提升，资产管理板块业务趋向专业化，非房地产开发业务稳步成长。2015年自持的优质办公楼物业、社区商业等物业获得了良好的出租率及租金收益，为公司业绩带来积极的影响。公司于报告期内收购了中洲物业，物业管理覆盖了中高端写字楼、产业园区、住宅及商业等众多业态。物业公司创新推出“智悦服务”模式，开展服务智能化和社区O2O信息化建设，全面提升了公司开发项目的物业管理及服务水平，为房地产项目的开发及销售提供了有力支持。

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	4,857,878,008.21	721,476,988.34	40.19%	69.67%	48.46%	-3.29%
服务	93,422,046.70	3,081,428.31	16.57%	260.89%	27.98%	-14.76%
酒店	243,622,007.72	-7,638,036.41	22.26%	-3.65%	-156.14%	-5.92%
施工	33,260,347.35	-7,036,596.59	-16.14%	155.04%	-898.91%	-33.41%
抵销	-180,358,446.55	-79,723,955.32	2.19%	79.62%	828.51%	-25.07%

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) 报告期实现营业收入5,047,823,963.43元，较上年同期增加65.26%，主要原因是房地产项目结算收入大幅增加，本年房地产项目结算收入4,564,866,979.80元，较上年同期2,745,865,953.89元增长66.25%，主要是中洲控股金融中心项目竣工结算。

(2) 报告期营业成本发生数3,035,081,295.86元，较上年同期增加72.91%，主要原因是房地产项目结算收入增加，房地产主营业务同步增加。

(3) 报告期归属于上市公司股东的净利润401,177,291.16元，较上年同期增加30.80%，主要原因是房地产项目结算利润增加。

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、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

（1）会计政策变更的原因

2015年 11月 4日，中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)发布《企业会计准则解释第 7号》(财会【2015】19号)，《企业会计准则解释第 7号》中关于授予限制性股票激励计划的会计处理如下：

上市公司实施限制性股票的股权激励安排中，向激励对象授予一定数量的公司股票，并规定锁定期和解锁期，在锁定期和解锁期内不得上市流通及转让。达到解锁条件可以解锁；如果全部或部分股票未被解锁而失效或作废，由上市公司按照事先约定的价格进行回购。对于此类授予限制性股票的股权激励计划，向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，公司应当根据收到职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务确认负债（作收购库存股处理）。

根据《企业会计准则解释第7号》，公司对2015年度三季度财务报表进行追溯调整。

（2）变更前采用的会计政策

本次变更前，公司采用的会计政策为财政部2014年修订或制订的《企业会计准则》及其补充规定。

（3）变更后采用的会计政策

本次变更后，公司新增执行财政部发布的《企业会计准则解释第7号》(财会【2015】19号)。

（4）会计政策变更的日期

根据《企业会计准则解释第7号》规定，公司自上述文件规定的起始日开始执行。

（5）会计政策变更的影响

本次会计政策变更公司要追溯调整2015年度三季度财务报表，具体影响如下：

其他应付款调增98,301,984.00元，库存股调增98,301,984.00元，净资产调减98,301,984.00元。

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

与上年度财务报告相比，新增并表单位六家，减少并表单位一家，具体情况如下：

① 新设子公司增加两家合并主体

A、2015年2月10日公司于香港以港币1万元登记设立中洲投资控股（香港）有限公司；

B、中洲投资控股（香港）有限公司2015年11月2日于香港以港币1万元登记设立中洲控股管理有限公

司。

②因收购资产而增加三家合并主体

A、本公司与广东君鑫集团有限公司、深圳市道信投资有限公司签订《股权转让协议》，以人民币71,750万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）的房产取得上海盛博房地产开发有限公司100%股权。股权过户手续已于2015年5月25日完成。

B、中洲投资控股（香港）有限公司分别与中晟置业有限公司和坚利集团有限公司签订《协议书》和《股权转让协议》，以港币2.8亿元和港币11.2亿元共计14亿港元取得EVER REALITY LIMITED100%股权及其全资子公司中洲（火炭）有限公司100%股权。股权过户手续已于2015年11月30日完成。

③同一控制企业合并增加一家合并主体

本公司与实际控制人的控股子公司深圳中洲集团有限公司以及深圳市振洲实业有限公司签订《股权转让协议》，以人民币183.60万元和176.40万元共计360万元，分别取得深圳市中洲物业管理有限公司51%和49%的股权。股权过户手续已于2015年8月6日完成。

④注销公司减少一家合并主体

上海温馨港湾物业管理有限公司由于没有经营业务，于2015年12月2日前完成税务和工商注销事项。

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

2016 年 3 月 29 日