

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2016-94 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2016 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
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	3,321,504,425.58	2,326,758,622.97	2,337,271,026.87	42.11%
归属于上市公司股东的净利润（元）	26,458,711.20	418,781,307.94	418,171,476.41	-93.67%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	37,608,214.80	424,606,004.59	424,606,004.59	-91.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-633,854,731.75	-501,880,636.06	-512,414,713.79	-23.70%
基本每股收益（元/股）	0.0403	0.8744	0.8731	-95.38%
稀释每股收益（元/股）	0.0403	0.8744	0.8731	-95.38%
加权平均净资产收益率	0.47%	12.02%	11.99%	下降 11.52 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
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	29,289,006,995.60	24,621,393,457.39	24,621,393,457.39	18.96%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,525,248,266.04	5,615,109,303.66	5,615,109,303.66	-1.60%

(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		20,818				
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
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	47.37%	314,917,359	176,834,659	质押	314,917,359
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	23,000,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	7.24%	48,137,884			
鹏华资产－广发银行－鹏华资产中洲控股员工持股资产管理计划	其他	2.21%	14,715,153			
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			
天治基金－平安银行－天治凌云 7 号特定多客户资产管理计划	其他	1.54%	10,218,549			
中铁宝盈资产－浦发银行－中铁宝盈－宝鑫 77 号特定客户资产管理计划	其他	1.14%	7,558,872			
鹏华资产－浦发银行－鹏华资产金润 25 号资产管理计划	其他	0.80%	5,345,815			
深圳市前海君至投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	4,600,000			
华润深国投信托有限公司－优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	0.64%	4,238,908			
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。				

(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

报告期内，公司实现营业收入33.22亿元，同比增长42.11%；利润总额1.36亿元，同比下降76.61%；归属于母公司所有者的净利润0.26亿元，同比下降93.67%；经营活动产生的现金流量净额-6.34亿元，同

比下降23.70%。本报告期内营业收入增加主要系本期结算房地产收入较上年同期增加；利润总额及归属于母公司所有者的净利润下降主要原因：一是本报告期结算房地产收入占比较高的上海君廷项目和成都中洲中央城邦项目土地获取成本较高，与上年同期竣工结算的深圳中洲控股金融中心项目相比，毛利率有较大幅度的下降；二是随着公司业务规模的扩张，本报告期期间费用同比有较大幅度增加。

报告期内，公司房地产项目销售面积43.95万平方米，销售额51.03亿元，同比分别增长149.86%和184.13%，合同销售额完成年度计划目标的48.53%。主要在售项目包括：成都中洲锦城湖岸合同销售额12.45亿元；惠州中洲中央公园合同销售额7.66亿元；惠州中洲天御合同销售额9.66亿元；上海中洲君廷合同销售额6.82亿元；上海中洲里程合同销售额8.5亿元；其他项目销售额总计6.22亿元。

报告期内，公司继续坚持“高周转、扩规模、严管控、增效益”发展战略，年初部署的主要重点工作进展如下：

(1) 深耕核心区域，增加项目储备。2016年1月，公司全资子公司祥铭投资有限公司收购时骏有限公司，获取香港铜锣湾大坑道项目，为公司在香港地区取得了第二个项目储备，实现香港地区双盘联动。2016年6月，公司通过招拍挂方式以40167.4万元总价获取成都市成华区建材路5号宗地地块，该地块位于成都火车东客站板块，占地面积1.51万平方米，容积率3.8，计容建面5.74万平方米，区域成熟、交通方便、周边配套完备，为公司布局成都地区再添筹码。

(2) 提升营销实力，再创销售佳绩。公司及时把握政策方向和市场走势，加快房地产项目的开发和推售速度，采用创新的推广方式和渠道合作模式，上半年销售进度超过了既定目标。其中，成都锦城湖岸、惠州天御等项目新开盘及加推均受到市场抢购，成为当地热销楼盘。

(3) 完善管控体系，提升项目开发效率。公司优化了城市公司的架构，建立项目总经理负责制，以项目开发为中心，成立装饰园林部，强调项目开发中的专业化、精细化水平。通过计划盘点及预警，延伸对项目管控的深度。对专业模块的制度流程进行了梳理，提升了业务条线间的协同效应。

(4) 报告期内，经公司董事会、股东大会审议并调整，公司拟向包括前海阳诚在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票，募集资金不超过35.11亿元，目前该项目正在中国证监会审核过程中。

(5) 报告期内，公司2016年拟于境内公开发行面值总额不超过人民币9亿元的公司债券，公开发行公司债券项目已经公司董事会、股东大会审议通过并上报深圳证券交易所审核。

(6) 报告期内，公司《2016年员工持股计划（草案）》及相关议案已经董事会、股东大会审议通过，并委托鹏华资产管理（深圳）有限公司设立“鹏华资产中洲控股员工持股资产管理计划”进行管理，目前公司员工持股计划已完成股票购买，进入锁定期。

(7) 2016年5月，为加强投资者保护宣传，根据深圳证监局的相关要求，公司开展了关于做好投资者保护“蓝天行动”的专项工作，在公司治理、信息披露和投资者关系维护方面均有针对性的行动。

2016年下半年，公司将以“管理手段再完善，运营效率再提升，项目开发再提速”为指导思想落实各项重点工作，具体如下：

(1) 营销方面，加大项目推广力度，继续拓展营销渠道和创新营销模式。通过超额销售奖励办法，激励城市公司超额完成销售指标，实现快速去化存货。

(2) 运营管理方面，实施流程审批时限管理，提高流程运转效率；优化项目开发路径，使招采、设计、成本、报建、工程等重点业务条线协同运作；控制好项目里程碑节点，实时跟踪、定期汇报，将项目开发再提速。

(3) 工程管理方面，根据施工建造标准，严格落实工程质量实测实量制度，以工程巡检结果考核为导向，做好项目交付前风险排查和模拟验收工作，杜绝工程质量问题造成的交付及资金回笼风险，提高客户满意度和品牌影响力。

(4) 土地拓展方面，继续深耕珠三角、长三角、中西部三大核心区域的战略布局，加大项目拓展力度，拓宽项目获取渠道，实行现有区域延伸及潜力城市拓展并举的策略，增加优质土地资源储备。

(5) 资本市场融资方面，按计划推进非公开发行A股股票项目和2016年公司债项目的进展，待中国证监会审核通过后，顺利完成相关证券的发行、上市等工作。

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

(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 8 月 30 日