

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2017-108 号

债券代码：112281

债券简称：15 中洲债

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
贾帅	董事	因公	申成文

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

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	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	黄光立	
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	
电话	0755-88393698	0755-88393609	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		dongshihui@zztzkg.com

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	3,260,132,724.91	3,321,504,425.58	-1.85%
归属于上市公司股东的净利润（元）	151,324,739.23	26,458,711.20	471.93%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	150,663,388.82	37,608,214.80	300.61%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,934,187,026.89	-633,854,731.75	-205.15%
基本每股收益（元/股）	0.2276	0.0403	464.76%
稀释每股收益（元/股）	0.2276	0.0403	464.76%
加权平均净资产收益率	2.53%	0.47%	2.06%
	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）	35,433,084,685.16	29,161,608,501.95	21.51%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,970,510,529.82	5,885,037,057.52	1.45%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	14,244			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	47.37%	314,917,359	176,834,659	质押	314,912,700
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	22,600,000
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	境内非国有法人	2.75%	18,306,493			

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			
中国国际金融股份有限公司	境内非国有法人	1.61%	10,710,054			
九泰基金—广发银行—九泰基金—昆泰分级 6 号资产管理计划	境内非国有法人	1.44%	9,578,630			
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	境内非国有法人	1.36%	9,026,773			
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	境内非国有法人	1.29%	8,581,701			
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 25 号资产管理计划	境内非国有法人	0.90%	5,967,782			
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）						

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。

5、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。

6、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	15 中洲债	112281	2018 年 09 月 21 日	130,000	6.30%

(2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	82.94%	79.90%	3.04%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.5025	1.0731	40.01%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(1) 报告期内公司从事的主要业务

公司以房地产开发为主营业务，其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司在全国开发建设了众多优质项目和精品楼盘，拥有科学合理的土地储备。公司逐步增加自持优质资产，自主经营国际化五星级酒店，拥有专业的、提供优质服务的物业管理公司，保持良好的社会信誉和品牌形象。

在“打造粤港澳大湾区”被国家列入发展战略的前提下，公司以深圳为依托、立足珠三角、深耕现有城市、辐射粤港澳大湾区为布局。深圳区域主要项目有笋岗物流项目和黄金台项目。笋岗物流项目为深圳市首批十大城市更新项目之一，由地标商务、创意办公、公寓、商业购物中心及酒店构成。黄金台项目是深圳市龙华新区核心地段的住宅项目，位于深圳北站商务核心区内，地理位置佳。公司在惠州区域推出的中央公园和天御两个明星楼盘所取得的销售业绩为公司在惠州地区树立了良好的产品形象。公司于2017年6月通过招拍挂方式获取了佛山项目，为公司在珠三角地区增加了土地储备。

大上海区域开发和销售的项目主要有上海君廷项目、珑悦项目、无锡崇安府项目和嘉兴花溪地项目。

无锡、嘉兴地区经济发展处于上行阶段，随着上海地区对外辐射购买力的增加，房地产市场需求增长态势良好，有利于公司产品在当地区域打响知名度。

川渝区域开发销售的成都中洲锦城湖岸项目依靠自身优势及精准营销，一经推出便获好评，进一步提升了公司在成都市场的品牌影响力。中洲里程项目的面市，丰富了成都地区的产品线，提升了市场占有率。公司于2017年6月首次进入重庆地区获取土地项目，形成了在川渝地区多盘联动。

青岛区域推出的中洲半岛城邦项目，深受当地市场认可，产品需求持续增长，为公司奠定了良好的口碑与形象。

（2）报告期内公司主要经营管理工作回顾

报告期内，公司实现房地产销售面积24.69万平方米，完成年度目标的27.68%，比上年同期减少42.14%；合同销售金额31.21亿元，完成年度目标的27.62%，比上年同期减少38.84%；房地产开发投资25.03亿元，完成年度目标的21.38%，比上年同期增加56.24%。2017年上半年主要经营及管理工作如下：

①深耕现有城市，扩张区域范围。2017年上半年，在现有珠三角、长三角、中西部、环渤海四大区域基础上向周边热点城市延伸，首次进入了重庆、佛山，通过招拍挂、企业并购、合作开发等拓展手段获取土地资源，实现新增土地面积22.65万平米，计容积率面积49.57万平米。在扩展布局区域的同时，继续加大已进入城市的项目布局密度，为公司的可持续发展提供项目储备。

②打造优质产品，提升项目价值。在高周转模式下，强化对设计的管控与标准化提升，从细节入手，注重客户需求，打造高品质产品。针对国家对房地产政策的分类调控，公司采取因城施策，通过体验营销、品牌营销、客户服务营销等组合营销策略，实现项目快去化、高溢价。

③合理筹划融资，保证资金供给。一方面充分运用境内外融资工具，降低融资成本、提升资金使用效率；另一方面加快回笼销售资金，为公司持续发展提供稳定的、有力的资金保障。

④调整管控体系，丰富激励手段。公司继续完善资源整合能力，提高项目全开发过程监管水平，城市公司健全对项目运营全过程和全方位的负责机制，以结果为导向，增收入、控成本、提效益，建立基于项目的利润管理及考核机制，提升公司盈利水平。坚持对新拓展项目实施跟投，截至目前，完成4个项目员工跟投，计划实施3个项目员工跟投，努力实现发展共创、利益共享、风险共担。

⑤加强资产运作，推动品牌输出。充分发挥持有资产的价值，在保证高出租率、租金收入稳步增长的前提下，对资产进行二次定位，提升项目整体形象和盈利能力。在物业管理服务方面，积极寻求外拓，承接了广州中景大厦、深圳艺峦大厦的物业管理业务，有效实现了品牌输出。

⑥培养和引进人才，打造专业团队。推行“高管学徒”计划，研究“内部合伙人”机制，吸引、保留和激励专业人才；并通过“帅才加速营”、“将才加速营”构建合理人才梯队，注重内部人才培养及储备。

公司积极引进人才，充实现有的管理团队和专业团队。

(3) 公司房地产项目基本情况

①公司的土地储备情况

项目名称	项目主体	权益比例	项目区位	土地用途	占地面积 (m ²)	计容积率 面积(m ²)	计划总投资额 (万元)
深圳黄金台项目	深圳市华电房地产有限公司	90%	深圳龙华	住宅	注1		
成都三岔湖项目	四川中洲文旅投资有限公司	100%	成都市仁寿县	城镇住宅	547,495	848,752	511,483
大渡口地块项目	重庆洲立房地产有限公司	100%	重庆市大渡口区	商住用地	75,734	180,692	189,734
青岛旺洲项目	青岛市旺洲置业有限公司	100%	胶州市扬州路南侧、洞庭湖路东侧	商业、住宅	275,801	330,961	177,252
无锡中洲花溪樾项目	无锡洲樾房地产有限公司	100%	无锡市锡山区鹅湖镇甘虞路与衡芳路交叉口东北侧	商住用地	81,810	98,172	139,191
无锡中洲崇安府项目	无锡中洲房地产有限公司	80%	无锡市锡沪路以北,第六空间东侧	商住用地	30,022	99,073	196,490
香港火炭项目	中洲(火炭)有限公司	100%	香港新界沙田区	住宅	20,038	84,306	1,155,130 (HKD)
香港铜锣湾项目	时骏有限公司	100%	香港湾仔区铜锣湾大坑道	住宅	1,946	9,730	336,974 (HKD)
佛山顺德项目	佛山洲立置业有限公司	100%	佛山市顺德区大良街道逢沙大道北侧	商住用地	48,894	146,682	297,432
惠州康威项目	惠州市康威投资有限公司	100%	惠州市金山湖片区	商业(五星级大酒店)	52,297	130,750	107,825
惠州德隆项目	惠州市维臻房地产开发有限公司	83.15%	惠州市三栋镇田心村福长岭	商住用地	注2		
惠州沙澳、竹仔园项目	惠州市绿洲投资发展有限公司	90%	惠州市三栋镇沙澳地段	商住用地	注3		
惠州中洲华昕家园项目	惠州市凯声电子有限公司	51%	惠州市江北旺岗路	商住用地	20,048	70,168	54,384

备注:

1、黄金台项目原土地总面积约28.5万平方米,该地块已纳入深圳市2014年度土地整备计划,市规划国土委龙华管理局已拟定了《华电地块A806-0001宗地土地整备实施方案》并经市政府有关会议审议并原则

通过，但尚未取得市政府用地批复。该实施方案主要内容为，按等价值原则，在该地块用地范围及周边调整留用项目用地，剩余用地由政府收回。公司将配合市规划国土委龙华管理局按有关规定推进收地补偿及后续工作。目前，该项目尚无进一步进展。

2、惠州德隆项目占地面积为94023平方米，该项目已签订相关股权转让协议，目前协议正在履行过程中，具体占地面积与计容积率面积以政府出具的规划条件告知书为准。

3、惠州沙澳、竹仔园项目为村企合作建设项目，占地约14万平方米，该项目已签订协议。其中沙澳一地块（惠州天御项目五期）项目公司已通过用无底价挂牌出让方式获得，该地块占地面积 27940平方米，用途为商业用地、住宅用地，容积率3.5。沙澳二地块与竹仔园地块仍在履行协议当中。

②公司主要房地产项目开发情况

地区	项目名称	权益比例	土地用途	预计总投资 (万元)	报告期实际投资金额 (万元)	累计已投资 (万元)	占地面积 (m²)	计容积率面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	2017年上半年新开工面积 (m²)	2017年上半年竣工面积 (m²)	累计开工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	待开发面积 (m²)
成都	中洲中央城邦	100%	住宅	133,163	1,356	126,829	37,633	112,900	178,236	—	—	178,236	178,236	0
	中洲锦城湖岸	100%	住宅	485,272	21,637	292,893	133,000	399,001	569,666	—	—	299,999	—	269,667
	中洲中央公园	60%	住宅	382,524	16,945	205,885	283,459	425,188	557,203	—	135,625	376,447	249,574	180,756
	中洲里程	80%	住宅	72,812	6,257	49,344	15,101	57,381	79,538	—	—	79,538	—	0
上海	中洲珑湾/珑悦	100%	住宅	220,130	929	156,982	115,369	226,124	307,310	—	60,732	238,853	238,853	68,457
	中洲里程	100%	住宅	144,874	5,505	134,161	45,071	88,829	112,788	—	—	112,788	112,788	0
	君廷	100%	住宅	428,734	11,991	406,383	33,824	84,560	120,653	—	—	120,653	120,653	0
	嘉兴花溪地	90%	住宅、商业	156,449	78,475	78,475	66,196	132,392	175,393	175,393	—	175,393	—	0
深圳	笋岗物流项目	100%	物流、商业	539,937	6,516	133,364	66,454	295,440	462,940	—	—	462,940	—	0
惠州	中洲中央公园央筑	100%	住宅、商业	564,732	8,299	315,930	249,705	589,140	724,618	—	—	548,981	367,459	175,637
	中洲中央公园湾上	100%	住宅、商业	150,304	1,548	131,683	88,119	176,450	280,268	—	—	280,268	233,812	0
	中洲天御花园	100%	住宅、商业	285,447	18,585	159,239	209,878	586,385	794,971	136,883	—	629,286	157,622	165,685
青	中洲半岛城邦	100%	住宅	196,848	14,192	70,097	309,936	371,919	417,462	160,857	—	254,534	—	162,928

岛	(南区)													
合计				3,761,226	192,235	2,261,265	1,653,745	3,545,709	4,781,046	473,133	196,357	3,757,916	1,658,997	1,023,130

③公司主要房地产销售情况

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出售面积 (m²)	上半年销售面积 (m²)	上半年销售金额 (万元)	本年结转面积 (m²)	本年结转金额 (万元)	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率
成都	半岛城邦	100%	车位	10,500	675	923	688	891	891	325	64%
	南熙里商业	100%	商铺	4,900			1,864	3360	3360	697	79%
	中洲中央城邦	100%	住宅	101,596	266	351	1,743	2,128	2,670	2,155	19%
			商业	18,616							
			车位	12,763	388	520	425	542			
	中洲锦城湖岸	100%	住宅	199,921	16,116	36,497					
			商业	14,112							
			车位	24,788	3,400	6,481					
	中洲中央公园	60%	住宅	255,523	80,724	67,421	60,162	37,538	37,538	34,663	7.66%
			车位	35,332							
	中洲里程	80%	住宅	52,176	27,340	41,135					
上海	中洲里程	100%	住宅	72,206			71,598	141,673	141,673	112,390	21%
			商业	10,263	340	902					
			车位	5,950							
	君廷项目	100%	住宅	82,880	1,348	13,898	9,417	74,837	74,837	43,421	42%

惠州			商业	1,577	350	2,036					
			车位	6,075							
	中洲中央公园 央筑	100%	住宅	371,640	41,805	61,236	7,507	11,851	11,851	9,139	23%
			商业	204,600							
			车位	44,800							
	中洲中央公园 湾上	100%	住宅	163,100	6,391	12,627	6,813	6,566	6,566	4,292	35%
			商业	8,608	1,675	5,264					
			车位	19,238							
	中洲天御	100%	住宅	544,477	34,620	34,727	4,668	2,987	5,535	3,200	42%
			商业	34,695	5,977	8,537	2,017	2,548			
			车位	64,013							
青岛	半岛城邦南区	100%	住宅	203,344	25,489	19,588					

④公司主要自有物业经营情况（含酒店）

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出租面积（m²）	出租率
深圳	中洲控股中心A、C座	100%	商业	4,526	100%
			写字楼	72,264	94%
			酒店	40,631	*75.01%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	*64.16%
			写字楼	61,459	91.70%
	社区商业	100%	商业	51,127	96.36%
成都	南熙里商业	100%	商业	28,495	71.50%

注：*为酒店本报告期平均客房入住率。

（4）公司的融资情况

截止2017年6月30日，公司各类融资情况如下：

融资渠道	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构（年）
银行贷款	882,550.00	4.75%-8.5%	1-15 年
境外借款	224,424.66	1.5%-3.5%	3 个月-1.5 年
公司债券	129,406.24	6.30%	3 年
信托类融资	154,600.00	6%-9%	1-2 年
结构化融资	117,300.00	7.00%	3 年

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司本报告期纳入合并范围的子公司共63户。比上年度增加14户，减少0户，详见下表：

主体	合并范围变动原因	持股比例% （直接）	持股比例% （间接）
宝丽房产（惠州）有限公司	因收购资产而增加的合并主体		83.15
惠州市艺新装饰有限公司	因收购资产而增加的合并主体		83.15
惠州市凯声电子有限公司	因收购资产而增加的合并主体		51
惠州市绿洲投资发展有限公司	因收购资产而增加的合并主体		90

惠州市筑品房地产开发有限公司	新设		100
东莞市中洲置地有限公司	新设	100	
无锡洲樾房地产有限公司	新设		100
佛山洲立置业有限公司	新设		100
深圳市中洲产城投资发展有限公司	新设	100	
深圳市中洲文化创意产业有限公司	新设	100	
惠州市蕙质房地产开发有限公司	新设		100
惠州市菁金房地产开发有限公司	新设		100
惠州市远致房地产开发有限公司	新设		100
深圳市中洲商置投资有限公司	新设	100	

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2017年8月29日