

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2018-105 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 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。

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。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

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	王艺瑾	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	0755-8839 3609	0755-8839 3609	
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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	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）	5,947,532,432.51	3,260,132,724.91	3,260,132,724.91	82.43%

归属于上市公司股东的净利润（元）	718,060,547.58	151,324,739.23	151,324,739.23	374.52%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	649,750,723.01	150,663,388.82	150,663,388.82	331.26%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-82,820,682.53	-1,934,187,026.89	-1,934,187,026.89	95.72%
基本每股收益（元/股）	1.0801	0.2276	0.2276	374.56%
稀释每股收益（元/股）	1.0801	0.2276	0.2276	374.56%
加权平均净资产收益率	10.60%	2.54%	2.54%	增长 8.06 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）	44,323,436,547.37	43,619,885,474.24	43,619,885,474.24	1.61%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,003,773,290.39	6,411,756,460.57	6,411,756,460.57	9.23%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

本公司于 2017 年 5 月 28 日开始采用财政部于 2017 年新颁布的《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》；于 2017 年 6 月 12 日开始采用财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 16 号—政府补助》，本公司采用未来适用法对前述的会计政策变更进行会计处理，该会计政策变更未对上年同期财务报表产生影响。

此外，本公司财务报表还按照财政部 2017 年 12 月 25 日颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会(2017)30 号，以下简称“30 号文件”)编制。公司在 30 号文件前将非流动资产的处置利得或损失在“营业外收入”或“营业外支出”项目列报，现变更在“资产处置收益”项目列报。对于上述列报项目的变更，公司采用追溯调整法进行会计处理，并对上年同期比较数据进行调整，对以前年度归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的净资产未产生影响。

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	13,787		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	48.35%	321,417,359	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	0	质押	32,500,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	7.24%	48,137,884	0		
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	0	质押	10,700,000
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	1.44%	9,551,286	0		
云南国际信托有限公司—启	其他	1.42%	9,433,955	0		

鸿集合资金信托计划					
华润深国投信托有限公司一优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	1.36%	9,067,073	0	
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产方圆 6 号资产管理计划	其他	1.17%	7,749,685	0	
华润深国投信托有限公司一润之信 50 期集合资金信托计划	其他	1.07%	7,097,599	0	
中国国际金融股份有限公司	境内非国有法人	0.97%	6,422,370	0	
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。				

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

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

(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	82.93%	84.22%	-1.29%
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	2.4574	1.5025	63.55%

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，项目分布于粤港澳大湾区、大上海、成渝、环渤海四大经济圈核心城市，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。除开发在建的房地产项目，公司拥有合理的土地储备，且逐步增加自持优质资产，自主经营五星级酒店，持有及运营甲级写字楼，拥有专业的物业管理公司，保持良好的社会信誉和品牌形象。

深圳区域是公司总部所在地，拥有资源优势，主要项目有罗湖笋岗物流中心项目、龙华黄金台项目、宝城26区项目。其中笋岗物流中心项目为深圳市首批十大城市更新项目之一，由地标商务办公、创意办公、公寓、商业及酒店构成，所处笋岗片区为深圳市重点打造的国际金融商务区和时尚消费中心。

公司布局于粤港澳大湾区的广佛区域，目前主要有佛山中洲璞悦花园项目、广州南沙灵山岛项目。其中中洲璞悦花园是公司进入广佛区域获取的首个项目，定位为全高层社区；广州南沙灵山岛项目所处灵山岛尖板块是南沙未来CBD明珠湾片区的核心区域，项目定位为超甲级写字楼。东莞区域目前在建的水南东祠项目位于石碣镇中心区，于2018年2月份获取，是时隔几年之后公司粤港澳大湾区战略布局在东莞获取的重要项目。

公司持续在惠州区域拓展项目，目前正在开发的项目主要有：中央公园、中洲天御、御郡华府、半岛城邦、同创公寓、华昕家园、南麓院、河谷花园等。2018年上半年御郡华府、半岛城邦、中央公园等多个项目陆续开盘，形成惠州区域多盘联动格局。

大上海区域目前开发和销售的项目主要有：上海君廷、中洲里程LOFT，嘉兴花溪地、花溪源著，无锡崇安府、花溪樾等项目。上海中洲里程LOFT精装项目已顺利交付；嘉兴花溪地项目2017年开盘，2018年6月项目清盘，在当地市场销售及口碑良好；无锡崇安府、花溪樾项目依靠项目自身优势及准确定位，在无锡市场引起广泛关注，公司在大上海区域的影响力逐步增强。

成渝区域开发销售的中洲里程、中洲锦城湖岸、中洲中央公园等项目在成都市场销售状况良好。2018年3月份获取的新津项目，以及处于前期的锦城湖岸二期、三岔湖等项目是成渝区域主要土地储备。2018年5月重庆半岛城邦项目顺利开盘，并取得了较好的销售业绩。目前，公司在成渝地区已经初步形成多城、多区、多盘联动的战略格局。

青岛区域依靠其优秀的自然资源、产品品质和精益求精的运营能力，在胶州开发销售的中洲半岛城邦项目保持着良好的口碑与市场形象，获得当地市场的高度认可。

(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52.01万平方米，销售金额59.54亿元，比上年同期增长90.7%；房地产开发投资25.97亿元，比上年同期增长3.76%。报告期内主要经营及管理工作如下：

①坚持“专注区域、深耕城市、多盘联动”战略布局，聚焦“粤港澳大湾区”、“大上海”、“成渝”和“环渤海”四大经济圈，多渠道、多方式拓展项目。2018年以来，在成都、广州、惠州、东莞、嘉兴共计新增土地面积17.6万平方米,新增计容积率面积55.1万平方米。

②提升运营管理水平，强化考核激励。公司强化标准化体系的搭建，加快项目开发节奏，通过运营执行情况分析，重点严控关键开发节点，保障项目既定进度和目标，同时强化考核激励措施，实施季度/月度考核，激发团队活力，以助力公司实现战略目标。

③加强营销体系建设，因城施策。报告期内，公司根据国家调控政策调整营销策略，对不同区域的项目采取有针对性且快速应变的销售措施。紧跟市场热度，把握区域市场机会，进行营销渠道、营销推广及营销体验创新，顺利完成销售任务。

④报告期内，公司积极拓展融资渠道，在巩固原合作银行融资的基础上，加大了与境外银行、信托和基金等合作，并积极推进在资本市场的直接融资。

⑤优化员工培训体系，完善项目跟投机制。公司定期开展优才、英才、将才、帅才、卓越领导力发展等专项培训计划，为员工提供发展平台和成长空间，促进员工和公司共同成长。继续推行房地产开发项目跟投机制，将员工利益和公司经营紧密结合。

⑥稳定资产板块现金流，有效发挥避风港作用。2018年上半年，公司资产板块业务累计营业收入5.34亿元，为公司提供了稳定现金流，为主营业务发展提供有力支撑，对冲了房地产行业的政策风险。

(3) 公司主要自有物业出租情况

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出租面积 (m ²)	出租率
深圳	中洲控股中心A、C座	100%	商业	4,526	99.15%
			写字楼	72,264	91.76%
			酒店	40,631	100%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	100%
			写字楼	61,459	94.98%
	社区商业	100%	商业	51,219	99.69%
成都	南熙里商业	100%	商业	28,365	71.82%

(4) 公司的融资情况

截至2018年06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	1,019,200.00	5%-8.5%	1-15年
境外借款	449,409.86	2%-4%	6个月-5年
公司债券	129,889.67	6.30%	3年
信托类融资	126,140.00	7%-11.85%	6个月-2年

结构化融资	87,300.00	8.50%	3年
-------	-----------	-------	----

(5) 向其商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截至2018年6月30日尚未结清的担保金额计人民币85.58亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

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 2018 年 1-6 月期间纳入合并财务报表合并范围的子公司共 93 户，合并范围比上年度增加 9 户，详见如下：

主体	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
东莞中洲城市开发有限公司	非同一控制下企业合并		100.00
成都洲新房地产开发有限公司	新设		100.00
南通洲海房地产有限公司	新设		100.00
珠海中保天雅股权投资合伙企业(有限合伙)	新设		99.9950
珠海中保天钧股权投资合伙企业(有限合伙)	新设		99.9714
西藏松轩企业管理合伙企业(有限合伙)	新设		99.9960
广州南沙区盈信股权投资合伙企业(有限合伙)	新设		94.9946
广州南沙区投元置业有限公司	新设		51.00
深圳市中洲酒店管理有限公司	新设	100.00	

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2018年8月3日