

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2019-60 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2019 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	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	
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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,389,802,552.09	5,947,532,432.51	-59.82%
归属于上市公司股东的净利润（元）	202,102,536.82	718,060,547.58	-71.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	181,653,000.90	649,750,723.01	-72.04%
经营活动产生的现金流量净额（元）	336,682,791.80	-82,820,682.53	506.52%

基本每股收益（元/股）	0.3040	1.0801	-71.85%
稀释每股收益（元/股）	0.3040	1.0801	-71.85%
加权平均净资产收益率	2.74%	10.60%	下降 7.86 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）	46,495,025,825.02	46,050,688,700.65	0.96%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,416,780,836.41	7,273,821,959.91	1.97%

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	18,099		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	49.37%	328,204,047	0	质押	101,240,000
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	54,500,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186	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	1.56%	10,350,984	0		
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	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	1.23%	8,151,485	0		
九泰基金－浦发银行－九泰基金－恒胜新动力分级 1 号资产管理计划	其他	0.98%	6,539,733	0		
云南国际信托有限公司－云霞 3 期证券投资集合资金信托计划	其他	0.97%	6,434,405	0		
陕西省国际信托股份有限公司－陕国投 金元宝 68 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.96%	6,367,400	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
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司以房地产开发为主营业务，主要项目分布在粤港澳大湾区、上海大都市圈、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。公司在全国开发建设了众多优质项目，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，具备良好的社会信誉和品牌形象。

（1）报告期内外部环境分析

2019年上半年，中央重申“房住不炒”的政策主基调，落实一城一策、城市主体责任的长效机制。住建部连续两次预警提示，房价仍是不能碰的红线；货币政策中性偏积极，央行接连两次降准，累计释放长期资金约1.08万亿元；房地产信贷政策相较宽松，房贷利率连续6个月逐级回落；2019年棚改计划开工量同比腰斩；地方“因城施策”有收有放。

2019年上半年商品房销售面积有所下降，但销售额保持平稳增长。根据国家统计局数据，2019年上半年商品房销售面积7.6亿平方米，同比去年下降1.8%，其中住宅销售面积为6.6亿平方米，同比下降1.0%；商品房销售额7.1万亿元，比上年同比增长5.6%，其中住宅销售金额为6.1万亿元，同比增长8.4%。

行业的规模化效应不断增强，百强房企规模分化持续，行业竞争加剧。根据克而瑞权威发布，2019年上半年，TOP50房企权益金额门槛217.8亿元，门槛增幅最高达6%。其中，TOP3房企权益金额集中度达10.5%，同比提升0.8个百分点，龙头房企继续保持稳健高质量发展。

（2）公司的经营业态及区域竞争优势

公司以房地产开发为主营业务，主要项目分布在粤港澳大湾区、上海大都市圈、成渝和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。公司通过“专注区域、深耕城市、多盘联动”的区域投资策略，以“高周转、扩规模、严管控、增效益”为发展方针，聚焦客户，精益求精，全方位提高公司的项目开发能力、运营管理能力、资产管理能力。公司主要房地产项目布局如下：

①立足粤港澳大湾区，做大做强中洲品牌。公司在深圳、惠州、广州、佛山、东莞等地均有多个优质项目。深圳是粤港澳大湾区核心城市，作为公司总部所在地，持有、运营集写字楼、酒店、商业于一体的南山区标志性建筑地标--SCC中洲控股中心；同时公司以代管代建的方式，承接了福田区在建规模达百万平米的大型综合体旧改项目——中洲湾项目；公司还拥有多个优质物业项目，其中笋岗国际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、公寓及商业构成；黄金台项目位于深圳北站商务核心区内，是深

圳中轴线上的核心商住项目；宝城26区项目为城市更新项目，规划功能主要为商业、办公和酒店，是该区域打造“商贸居住综合区”的重要组成部分。惠州区域土地储备充裕，2019年上半年销售业绩在淡市中保持业绩稳定。广州区域立足于湾区核心--南沙自贸区，辐射莞佛，从招拍挂、城市更新、产业导入各个纬度践行区域深耕的发展战略。目前在建项目有南沙国际风险投资中心、佛山中洲璞悦花园、东莞里程花园、东莞上一村城市更新项目等。

②加大成渝片区发展，积极开拓西南市场。公司在成渝区域深耕多年，落地开发多个项目，其中中洲中央公园白鹭郡四期于2019年6月开盘，去化率86%；重庆半岛城邦项目上半年多次成功加推，单月销售额多次位列区域前三，有效提升了中洲的品牌效应，为进一步开拓重庆市场打下了坚实的基础。成渝区域尚有800余亩储备用地，其中锦城湖岸二期处于成都高新区核心地块，与三岔湖项目同样享有优质湖景资源，项目升值空间可期。

③深耕上海大都市圈，奠定多盘联动基础。公司目前在上海大都市圈已形成以上海为核心逐步辐射长三角的布局，发挥上海资金、人才和地域优势，近年来持续在上海及周边区域拓展项目，现开发和销售的项目主要有：珑湾、珑悦、里程、无锡崇悦府、花溪樾院、嘉兴花溪地、花溪源著等项目。公司在上海大都市圈已经初步形成多城、多区、多盘联动格局。

④强化青岛片区市场，探索环渤海区域发展。公司青岛半岛城邦项目连续三年稳居胶州销售金额前五，少海板块排名第一，带动少海片区置业热度，为中洲品牌在青岛赢得良好的市场口碑。

（3）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48.69万平方米，销售金额66.46亿元，比上年同期增长11.6%。公司主要经营及管理工作如下：

①深耕城市，稳健投资。2019年上半年，公司秉持稳健投资、稳步成长的发展理念，经对宏观政策的分析及对行业的研判，为抵御可能发生的市场风险，保证资金充沛，公司审慎投资，因城施策，同时顺利盘活部分存量土储，长期利好公司经营活动。

②提升运营管理水平，搭建标准化体系。一方面及时调整和完善组织架构，理清管控边界及制度流程，以适应业务发展新需求；另一方面通过标准化体系的搭建，加快项目开发节奏，稳中求进，实现各项指标有质量的增长。

③促销售、抓回款，优化提升营销管理水平。上半年公司加快推货节奏，紧抓市场窗口积极出货，快速反应，以丰富的营销措施盘点去化库存；提升客户管理和销售管理水平，严密铺排，加快回款速度；夯实营销管理基础，健全营销制度建设，优化营销管理团队。

④拓展融资渠道，不断深化融资机构调整。2019年上半年融资余额约155亿元，融资规模整体稳定。公司有效优化融资期限结构及缓解短期偿债压力；拓展融资渠道，提高存量资产利用效率。

⑤稳定资产板块现金流，发挥避风港作用。2019年上半年，公司资产板块业务累计营业收入5.45亿元，为公司提供了稳定现金流。其中，2019年上半年商业及写字楼可出租物业面积约21.2万平方米，平均出租率达89%。

（4）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	100.00%
			写字楼	72,264	78.40%
			酒店	40,631	100.00%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	100.00%

			写字楼	61,459	88.51%
	社区商业	100%	商业	51,219	98.72%
成都	南熙里商业	100%	商业	22,746	100.00%

(5) 公司的融资情况

截止2019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	815,765.00	4.75%-8%	1-15年
境外借款	414,934.75	3%-4.6%	6个月-5年
信托类融资	282,884.00	7%-13%	1-8年
结构化融资	37,300.00	8.50%	3年

(6) 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，截止2019年6月30日尚未结清的担保金额计人民币89.36亿元。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

本公司2019年1-6月会计政策变更事项如下：

①一般企业财务报表格式的修改；②执行新工具准则。

详细情况参见2019半年度财务报告中的财务报表附注（三）重要会计政策和会计估计 31、重要会计政策和会计估计变更。

(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2019年1-6月纳入合并财务报表合并范围的子公司共99户，比上年度增加5户，减少3户，详细情况参见2019半年度财务报告中的财务报表附注“（六）合并范围的变更”。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2019年8月15日