证券代码:000042 证券简称:中洲控股 公告编号:2018-19号

深圳市中洲投资控股股份有限公司

【2018】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664,831,139为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.00元(含税),送红股0股(含税),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	
传真	0755-88393677	0755-88393677	
电话	0755-88393609	0755-88393609	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com	

2、报告期主要业务或产品简介

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。

3、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;其他原因

单位:人民币元

	2018年	2017年			本年比上年增减	2016年	
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后
营业收入	7,942,112,442.45	8,654,233,826.31	8,654,233,826.31	-8.23%		8,115,755,330.09	8,115,755,330.09
归属于上市公司股东的净利润	446,690,331.69	615,363,173.16	615,363,173.16	-27.41%		260,532,556.30	260,532,556.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	377,569,657.11	559,954,028.77	559,954,028.77	-32.57%		278,986,036.74	278,986,036.74
经营活动产生的现金流量净额	3,001,582,489.62	-5,184,055,619.65	-5,184,055,619.65	157.90%		1,748,423,570.05	1,748,423,570.05
基本每股收益(元/股)	0.6719	0.9256	0.9256	-27.41%		0.3959	0.3959
稀释每股收益(元/股)	0.6719	0.9256	0.9256	-27.41%		0.3959	0.3959
加权平均净资产收益率	6.53%	10.01%	10.01%	下降3.48个百分点		4.57%	4.57%

	2018年末	2017年末		本年末比上年末增减	2016年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	46,050,688,700.65	43,619,885,474.24	43,619,885,474.24	5.57%	29,161,608,501.95	29,161,608,501.95
归属于上市公司股东的净资产	7,273,821,968.91	6,411,756,460.57	6,411,756,460.57	13.45%	5,885,037,057.52	5,885,037,057.52

会计政策变更的原因

2018年6月15日财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),对一般企业财务报表格式进行了修订。根据通知的规定和要求,公司需对原报表格式进行相应的变更,按照该文件规定的一般企业财务报表格式(适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业)编制公司的财务报表。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,并对上年比较数据进行调整,本次会计政策变更,仅对资产负债表及利润表列报项目及其内容做出调整,对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

报告期内,本公司与深圳安创投资管理有限公司就前期股权转让事宜签署的补充协议,获得惠州创筑房地产有限公司的控制权,因此本公司在2018年度合并财务报表中不再将其全部资产和负债划分为持有待售类别,并重述了可比年度财务报表。本次调整仅对资产负债表相关项目进行重述,对公司经营成果和现金流量不产生影响。

(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	1,523,246,848.76	4,424,285,583.75	1,132,541,480.98	862,038,528.96
归属于上市公司股东的净利润	266,284,767.81	451,775,779.77	39,493,430.50	-310,863,646.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	233,125,367.01	416,625,356.00	27,247,483.53	-299,428,549.43
经营活动产生的现金流量净额	-259,232,827.27	176,412,144.74	1,684,230,462.67	1,400,172,709.48

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

4、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	14,963	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	15,860	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	49.37%	328,204,047	0	质押	305,862,594
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952	0		
深圳市远致投资有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186	0		
华润深国投信托有限公司-华润信托·招盈远见单一资金信托	其他	3.93%	26,151,533	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		
中铁宝盈资产-浦发银行-中铁宝盈-宝鑫7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-优扬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-鹏华资产万顺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-恒誉新动力分级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-云赢3期证券投资集合资金信托计划	其他	0.97%	6,446,205	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末,深圳市中洲创业投资有限公司为深圳市中洲置地有限公司一致行动人;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

5、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

(1)报告期内外部环境分析

2018年,作为执行十九大会议精神的开篇之年,国家坚定"优化经济结构、转换增长动力"发展思路,坚持"去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板"五大任务,坚守房住不炒底线,强调让全体人民住有所居,稳步推进住房长效机制的建立与完善。

2018年全年商品房销售面积增速放缓,但销售额保持较高增长。根据国家统计局数据,2018年全年商品房销售面积171,654万平方米,比上年增长1.3%,增速较去年回落6.4个百分点;商品房销售额149,973亿元,比上年增长12.2%,增速较去年回落1.5个百分点。

行业的规模化效应不断增强,市场集中度继续提高。根据克而瑞权威发布,2018年千亿房企数量达到30家,较2017年增加13家,行业TOP100市场占有率继续提升,达66.7%,较2017年增加11.3个百分点,行业集中度加速提升。

(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,并在2018年成功入围"年度城市运营商品牌TOP20"。公司主要房地产项目有海如下:

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。深圳区域作为公司总部所在地,持有多个优质物业,其中异岗物流园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;黄金台项目是龙华区核心地段的住宅项目,位于深圳北站商务核心区内;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;SCC项目主要为酒店和写字楼,该项目是南山区标志性建筑,荣获中国绿色建筑最高级别认证——国家三星级绿色建筑标识证书;公司以代管代建方式,承接了福田区在建规模达百万平米的商住综合体旧改项目——中洲湾项目。惠州区域2018年销售业绩较2017年增长30%,排名惠州市房企销售额前6名,在建在售项目中,同创公寓取得惠州市公寓产品销售第1名,天御项目继续保持了在惠城区销售的3名的业绩,惠州半岛城邦在博罗片区也取得了销售前4名的成绩,同合花园在人市面获得单月惠州单盘销售第2名,惠州区域整体呈现出品质与速度同步发展态势。公司积极布局广州及周边区域,主要项目有佛山璞悦花园、广州南沙灵山岛项目、东莞水南东祠项目、东莞上一村旧改项目等。其中广州南沙灵山岛项目位于南沙自贸区明珠湾起步区,该区域将重点发展高端总部经济基地,未来区位价值凸显。

②重视成渝片区发展,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,其中位于成都主城成华区的里程项目,为中洲在成渝区域精品楼盘;重庆大渡口项目于2018年4月开盘并加推,实现三次开盘均清盘,销售额位列区域洋房第二,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。成都锦城湖岸、中央城邦、天府长城等优质商业物业协同发力,在商业存量全国前列的成都市场完成了业绩破冰。成渝区域将有800余亩储备用地,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,现开发新的销售的项目主要有:珑湾、珑悦、里程、无锡崇安府、花溪魅;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,市场地位显著提升。

④强化青岛片区市场,探索环渤海区域发展。公司青岛华岛城邦项目连续三年稳居胶州销售金额前三,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

公司全年实现房地产销售面积104,94万平方米,销售金额131.72亿元,比上年同期下降9.1%。全年主要经营及管理工作如下:

①深耕城市,稳健投资。2018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,保持拓展多样性,鼓励小股操盘,全年房地产开发投资56.35亿元,比上年同期减少51.33%,新增土地面积24.40万平方米,新增计容积率建筑面积70.17万平方米。

②提升运营管理水平,搭建标准化体系。一方面发挥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全力以赴促销售,多措并举去库存。公司根据市场环境变化,把握市场机会,动态调整营销策略,夯实营销管理基础,健全营销制度建设,不断探索项目营销推广创新手段,客户维系手段,达成项目口碑与销售速度的双赢。

④积极融资,保持稳定融资规模。公司着力优化融资结构、降低短期借款占比,实现年末融资规模近180亿,一年内到期融资占比12.34%,有效优化融资期限结构及缓解短期偿债压力;继续深化与金融机构合作,提高资产利用效率。

⑤稳定资产板块现金流,发挥避风港作用。2018年,公司资产板块业务累计营业收入11.17亿元,为公司提供了稳定现金流。其中,2018年商业及写字楼可出租物业面积约218万平方米,平均出租率达91%。中洲物业积极拓展业务,签约管理面积超过600万平方米,同比增长41.55%,中洲物业品牌和管理服务品质均得到客户认可,荣获2018年"深圳物业管理服务企业50强"及"业主满意度深圳指数领先30"。

(4)公司主要房地产项目情况

①公司主要房地产项目储备及开发情况

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(㎡)	计容积率面积(㎡)	总建筑面积(㎡)	2018年新开工面积(㎡)	2018年竣工面积(㎡)	累计开工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	待开发面积(㎡)	开工时间	开发进度
深圳	中央城邦	100%	住宅	133,163	1,789	128,589	37,633	112,900	178,236	0	0	178,236	178,236	0	2013.12	竣工
	锦城湖岸	100%	住宅	446,882	14,690	321,238	133,000	399,001	570,261	0	299,999	299,999	299,999	270,262	2015.07	一期竣工,二、三期储备
	中洲中央公园	60%	住宅	382,524	37,564	255,852	283,459	425,188	557,203	0	126,872	535,962	503,319	21,241	2014.07	二、三期竣工;一、四、五期在建;六期储备
	中洲里程	80%	住宅	82,373	6,201	61,914	15,101	57,381	79,538	0	0	79,538	0	0	2016.07	在建
	三岔湖项目	100%	住宅	-	319	98,217	547,495	848,752	848,752	0	0	0	0	848,752	-	储备
	洲新新津项目	100%	住宅	62,363	30,842	30,842	23,793	59,483	86,036	86,036	0	86,036	0	0	2018.06	在建
重庆	大渡口项目	100%	商住	166,227	16,172	89,993	75,734	180,692	245,719	245,719	0	245,719	0	0	2017.09	在建
上海	珑湾/珑悦	100%	住宅商办	221,243	0	155,736	115,369	226,124	331,370	0	0	239,429	239,429	91,941	2013.03	住宅竣工商业储备
	中洲里程	100%	住宅	146,702	4,411	142,273	45,071	88,829	113,840			113,840	113,840	0	2015.02	竣工
	君廷	100%	住宅	430,763	7,061	415,960	33,824	84,560	120,653			120,653	120,653	0	2012.07	竣工
无锡	崇安府	90%	住宅	151,705	16,201	113,571	30,022	99,131	131,869			131,869		0	2017.06	在建
	花溪魅	100%	商住用地	138,556	28,429	105,074	81,810	98,393	131,605	131,605		131,605	0	0	2017.09	在建
嘉兴	花溪地	90%	住宅	152,181	28,365	119,785	66,196	132,302	173,618			173,618	0	0	2017.02	在建
	花溪源著	51%	住宅	85,261	49,291	49,291	53,192	95,746	133,229	133,229		133,229	0	0	2018.05	在建
香港注a	沙田项目	100%	住宅	1,155,130(HKD)	88,378(HKD)	568,641(HKD)	20,038	84,306	84,306			84,306	0	0	2017.09	在建
	大坑道项目	100%	住宅	336,974(HKD)	6,742(HKD)	93,721(HKD)	1,946	9,730	9,730					9,730	-	储备
惠州	央筑花园	100%	住宅商业	528,712	9,758	335,000	249,705	589,140	724,618			549,282	549,282	175,336		一期二期竣工三期储备
	湾上花园	100%	住宅商业	150,304	1,665	134,440	88,119	176,280	268,268			280,268	280,268	0	2014.02	竣工
	中洲天御	100%	住宅商业	285,447	28,448	207,568	209,878	586,385	794,907		155,999	794,907	492,403	0	2015.06	在建
	中洲御都华府	90%	住宅	59,088	17,072	41,879	27,940	97,690	132,767			132,767			2017.04	在建
	天御时代天街项目	100%	商业	5,802	1,081	3,974	3,789	5,684	7,719		7,719	7,719	7,719	0	2017.03	竣工
	半岛城邦	20%	住宅商业	323,869	57,711	57,711	323,494	758,726	945,648	242,783	0	686,609	236,716	259,039		三期、四期在建
	同合花园	100%	商住用地	447,634	49,378	49,378	211,656	648,157	864,609	186,385		186,385	0	674,268	2017.11	在建
	仲恺科研楼项目	60%	工业用地	111,432			39,032	124,903	191,292			79,538	0	111,754	-	储备
	中洲同创公寓项目	100%	商业用地	31,548	7,853	12,665	13,394	46,836	62,530	63,128		63,128			2017.12	在建
	惠州中洲华昕家园	51%	商住用地	90,094	16,182	24,874	20,048	70,168	96,410	96,410		96,410	0	0	2017.11	在建
	康威项目	100%	商业	191,013	2,115	14,900	52,297	130,750	183,070	183,070		183,070	0	0	2018.05	在建
	南麓院	83%	商住用地	140,296	2,964	24,694	91,221	273,663	364,559	72,103		72,103	0	292,456	2018.04	在建
	仲恺骏祥项目	80%	商住用地			0	52,725	184,536	253,360			0	0	253,360		新增储备
深圳	异岗物流园	100%	物流商业	885,611	8,068	164,677	56,486	391,000	462,940	-	-	462,940	-	-	2014.11	在建
	黄金台项目	90%	住宅	614,354	注b	-	-	-	-	-	-	-	-	634,727	-	储备
	深圳宝安26区项目	80%	商办用地	-	-	-	102,175	293,250	293,250	-	-	-	-	293,250	-	储备
青岛	中洲半岛城邦(南区)	100%	住宅	258,312	11,904	95,126	309,936	370,637	415,760		875	293,098	94,553	122,662	2016.03	在建
	中洲半岛城邦(北区)	100%	住宅	225,049	23,418	59,820	275,801	330,588	400,769			304,801		95,968	2017.11	在建
广州	佛山璞悦	100%	住宅	255,506	19,484	190,517	48,894	146,682	203,356	-	-	203,356	-	-	2017.07	在建
	南沙灵山岛项目	51%	商务	350,000			18,531	156,166	217,393					217,393	2019.09	新增储备
东莞	水南东祠	20%	住宅	89,257	22,028	22,028	27,733	54,735	73,813	73,813		73,813	-		2018.1	在建

备注:a.报告期内,经公司第八届董事会第七次会议、公司2018年第二次临时股东大会审议通过,公司与中洲(集团)控股有限公司签署了《关于中洲投资控股(香港)有限公司全部已发行股份及卖方债权的买卖协议》,向中洲(集团)控股有限公司出售公司所持有的中洲控股香港的全部已发行股份及卖方债权。截至报告期末,上述股权已交割55.88%,尚有44.12%股份转让尚未完成。

b.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公司主要房地产销售情况

地区	项目名称	权益比例	业态	总可售面积(㎡)	本年销售面积(㎡)	本年销售金额(万元)	累计销售面积(㎡)	累计销售金额(万元)	本年结转面积(㎡)	本年结转金额(万元)	竣工时间
成都	半岛城邦(1-3期)	100%	车位	101,473	13,932	5,945	96,958	52,466	13,932	5,972	一期:2010-12 二期:2011-12 三期:2013-10
			商业	7,473	2,730	2,100	7,473	18,900	179	473	
	南熙里(1.2期)	100%	商业	54,287	19,713	18,690	54,287	112,131	10,648	12,136	2013-10-1
	中洲中央城邦	100%	商业	18,577	15,762	21,239	17,588	30,546	6,806	15,307	2016-2-1
			车位	43,830	7,049	2,513	22,331	8,887	2,263	2,403	
	中洲锦城湖岸(1.2期)	100%	住宅	357,138	509	1,277	199,636	315,701	199,047	314,561	2018-2-1
			商业	22,148	6,975	17,555	13,496	38,015	11,865	35,084	-
			车位	39,013	6,376	3,691	21,212	15,069	7,750	14,060	-
	中洲中央公园(A&CD护)	60%	住宅	388,116	2,772	2,659	255,492	207,678	51,877	44,986	F地块2016-12
			车位	56,178	7,429	2,309	8,157	2,829	88	145	D地块2018-3
	中洲里程	80%	住宅	51,453	13,457	19,731	51,453	74,328			2019-10-1
			车位	8,375	3,332	1,692	3,332	1,692			
	重庆大渡口	100%	住宅	160,690	63,428	58,511	63,428	58,511			2019-11-1
上海	中洲珑悦	100%	车位	27,483	1,638	1,700	16,636	5,089	1,613	1,672	-
	中洲里程	100%	商业	10,263	714	2,366	10,263	28,728	7,867	20,367	2016-12-1
	中洲君廷	100%	住宅	82,880	2,865	31,266	82,880	660,569	3,954	43,062	2015-12-1
			车位	19,380	900	5,016	12,626	39,147	825	4,607	
	中洲花溪地	90%	住宅	130,139	43,091	62,599	129,718	183,639			2020-4-1
			商业	1,450	1,436	2,036	1,436	2,036			
			车位	15,772	3,710	8,186	14,037	31,804			
	崇安府	90%	住宅	90,765	18,835	35,155	18,835	35,155			2020-10-1
	花溪魅	100%	住宅	132,300	14,665	19,794	14,665	19,794			2019-9-1
	花溪源著	51%	住宅	93,736	26,681	23,985	26,681	23,985			
惠州	央筑花园	100%	住宅	378,271	4,911	7,123	375,205	377,017	6,041	8,954	2014-12-1
			商业	200,894	3,289	12,489	5,253	21,518	1,105	5,393	
			车位	40,002	30,833	14,424	40,002	24,113	6,900	9,714	
	湾上花园	100%	住宅	163,100	8,657	21,578	163,100	184,879	6,793	15,881	2015-12-1
			商业	8,608	2,848	5,659	5,165	13,292	861	1,789	
			车位	21,250	22,430	11,272	21,250	13,146	7,763	10,578	
	中洲天御(1-3期)	100%	住宅	549,632	29,858	32,706	492,464	418,112	112,194	100,449	天御B:2016-8
			商业	32,310	4,399	8,148	29,144	46,693	8,775	12,093	天御C1:2017-9
			车位	68,050	32,045	10,348	32,074	10,360	10,300	7,707	天御C2:2018-3
	中洲御都华府	90%	住宅	90,565	95,173	110,706	90,565	110,706			2019-12-1
			商铺	1,500	1,152	2,352	1,152	2,352			
	中洲半岛城邦(1-8期)	20%	住宅	628,772	90,944	76,143	157,699	96,186			-
			商业	239,024	5,315	5,750	5,315	5,750			-
	同创公寓	100%	公寓	45,055	21,487	20,846	21,540	20,896			2020-1-1
			商铺	1,706	1,221	2,192	1,221	2,192			
青岛	半岛城邦(南区)	100%	住宅	357,662	47,405	48,629	267,174	248,059	33,366	33,759	一期:2018.04 二期:2019.06 三期一批:2019.08 三期二批:2021.07
			车位	13,950	2,393	1,574	2,393	1,574			
	半岛城邦(北区)	100%	住宅	248,976	86,594	114,212	86,594	114,212			四期:2019-12 五期:2021-12

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(㎡)	出租率
深圳	中洲控股中心A、C座	100%	商业	4,526	99.63%
			写字楼	72,264	90.63%
			酒店	40,631	100%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	100%
			写字楼	61,459	90.89%
	社区商业	100%	商业	51,219	99.77%
成都	南熙里商业	100%	商业	28,495	75.25%

(5)公司的融资情况

截止2018年12月31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	837,920.00	4.5%-8.5%	1-15年
境外借款	446,265.31	3%-4.6%	6个月-5年
信托类融资	324,471.00	7%-13%	1-8年
结构化融资	67,300.00	8.5%	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2018年12月31日尚未结清的担保金额计人民币79.07亿元。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、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	7,386,107,328.13	3,183,232,996.91	49.07%	-10.01%	-26.48%	11.41%

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

报告期内归属于上市公司普通股股东的净利润总额较前一期报告期减少27.41%,主要原因是:本年计提的存货跌价损失较上年同期增加,导致净利润减少。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、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

2018年6月15日财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),对一般企业财务报表格式进行了修订。根据通知的规定和要求,公司需对原报表格式进行相应的变更,按照该文件规定的一般企业财务报表格式(适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业)编制公司的财务报表。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,并对上年比较数据进行调整,本次会计政策变更,仅对资产负债表及利润表列报项目及其内容做出调整,对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

(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

本公司2018年度纳入合并财务报表合并范围的子公司共97户,比上年度增加13户,详细情况如下:

1、其他原因的合并范围变动

单位名称	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
成都洲新房地产开发有限公司	新设	-	40.00
青岛泽园德房地产营销顾问有限公司	新设	-	100.00
湖州洲寻房地产有限公司	新设	-	100.00
珠海中保天雅股权投资合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.971
珠海中保天钧股权投资合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.995
西藏松轩企业管理合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.996
广州南沙区盈信股权投资合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.994
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
南通洲海房地产有限公司	新设	-	100.00
广州南沙区投元产城投资有限公司	新设	-	95.00
西藏途轩企业管理合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.99
东莞中洲城市开发有限公司	购买资产	-	100.00

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长:姚日波

2019年4月13日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2019-17号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第八届董事会第二十六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

1、深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称"公司")第八届董事会第二十六次会议通知于2019年3月31日通过电子邮件形式送达至各位董事,通知中包括会议的相关材料,同时列明了会议的召开时间、内容和方式。

2、本次董事会于2019年4月11日在深圳市中洲圣廷苑酒店仲夏厅召开,以现场方式进行表决。

3、本次董事会应参加表决董事9名,授权及亲自出席董事9名。董事贾帅以视频方式出席会议。独立董事张立民因病未能出席会议,授权委托独立董事张英代为行使独立董事职权。

4、本次董事会由董事长姚日波先生主持,公司部分监事和高级管理人员列席了本次董事会。

5、本次会议的召集、召开和表决程序符合《中华人民共和国公司法》等法律法规和《深圳市中洲投资控股股份有限公司章程》(以下简称"公司《章程》")的有关规定。

二、董事会会议审议情况

会议审议并通过了如下议案:

1、以9票同意、0票反对、0票弃权,审议通过《2018年度董事会工作报告》。

董事会同意将2018年度董事会工作报告提交2018年度股东大会审议。

公司独立董事钟鹏翼、张立民、张英向董事会提交了《独立董事2018年度履职情况报告》,并将在公司2018年度股东大会上进行述职。

具体内容详见公司同日刊载于中国证监会指定信息披露媒体巨潮资讯网上的2019-20号公告《2018年度董事会工作报告》及2019-29号公告《独立董事2018年度履职情况报告》。

董事会同意将该议案提交公司2018年度股东大会审议。

2、以9票同意、0票反对、0票弃权,审议通过《2018年度总裁工作报告》。

董事会同意该报告并入董事会工作报告提交公司2018年度股东大会审议。

具体内