中国证券报

■ 2020年4月28日 星期二

证券代码:000042 证券简称:中洲控股 公告编号:2020-21号

深圳市中洲投资控股股份有限公司

【2019】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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

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1.20元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化,每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

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,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多个高品质住宅项目,拥有优质的土地储备,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。公司主要房地产项目分布在粤港澳大湾区、成渝都市圈、大上海都市圈和青岛区域。

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

单位:元

	2019年	2018年		本年比上年增减	2017年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	7,213,165,825.69	7,942,112,442.45	7,942,112,442.45	-9.18%	8,654,233,826.31	8,654,233,826.31
归属于上市公司股东的净利润	787,168,958.40	446,690,331.69	446,690,331.69	76.22%	615,363,173.16	615,363,173.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	89,480,514.09	377,569,657.11	377,569,657.11	-76.30%	559,954,028.77	559,954,028.77
经营活动产生的现金流量净额	-842,590,795.90	3,001,582,489.62	3,001,582,489.62	-128.07%	-5,184,055,619.65	-5,184,055,619.65
基本每股收益(元/股)	1.1840	0.6719	0.6719	76.22%	0.9256	0.9256
稀释每股收益(元/股)	1.1840	0.6719	0.6719	76.22%	0.9256	0.9256
加权平均净资产收益率	10.56%	6.53%	6.53%	增加4.03个百分点	10.01%	10.01%
	2019年末	2018年末		本年末比上年末增减	2017年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	45,141,526,985.37	46,050,688,700.65	46,050,688,700.65	-1.97%	43,619,885,474.24	43,619,885,474.24
归属于上市公司股东的净资产	7,556,181,258.45	7,273,821,959.91	7,273,821,959.91	3.88%	6,411,756,460.57	6,411,756,460.57

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

1、新金融工具准则:本公司自2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》(以下简称"新金融工具准则")。于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,本公司按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

2、财务报表列报格式:本公司按财政部于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号)编制2019年度财务报表。对于列报项目的变更,本公司对上年比较数据进行了追溯调整。

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,415,067,296.01	974,735,256.08	1,411,733,646.97	3,411,629,626.63
归属于上市公司股东的净利润	231,879,742.80	-29,777,205.98	724,031,255.81	-138,964,834.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	228,865,149.13	-47,212,148.23	36,546,760.50	-128,719,247.31
经营活动产生的现金流量净额	-30,533,005.16	367,215,796.96	308,610,627.39	-1,487,884,215.09

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	17,878	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,228	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

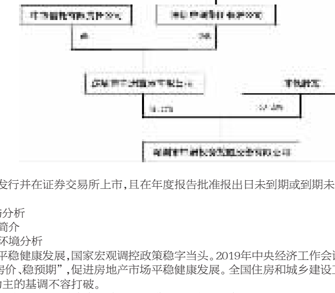
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	49.77%	330,891,722		质押	113,740,000
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	54,500,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792		质押	10,700,000
中铁宝盈资产-浦发银行-中铁宝盈-宝鑫77号特定客户资产管理计划	其他	1.56%	10,350,984			
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			
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			
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			
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%	6,421,805			
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			
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。					

(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

为促进房地产市场平稳健康发展,国家宏观调控政策稳字当头。2019年中央经济工作会议指出坚持"房住不炒"、全面落实因城施策,"稳地价、稳房价、稳预期",促进房地产市场平稳健康发展。全国住房和城乡建设工作会议再次提出"三稳",房地产宏观政策长期以"稳"为主的基调不容打破。

地方政府采取因城施策。深圳解除商务公寓只租不售,深汕合作区商品房解冻,广州南沙、花都、黄埔限购先后松绑,佛山人才购房不受户籍、个税、社保限制,港澳居民湾区购房全面解除限制,300万以下常住人口城市取消落户限制,各地"一城一策"正在加速落实。

房地产行业持续分化。根据国家统计局数据显示,2019年全国商品房销售额159,725亿元,同比增长6.5%。根据中指研究院数据,2019年有数百家房企宣告破产清算。部分中小型房企资金承压,短期资金风险显著增加,已失去再投资能力。龙头房企的规模继续扩大,百强房企的规模增速逐渐放缓。

(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,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多个高品质住宅项目,拥有优质的土地储备,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。公司主要房地产项目分布在粤港澳大湾区、成渝都市圈、大上海都市圈和青岛区域,各区域具体布局及主要竞争优势如下:

①以深圳总部为核心,辐射粤港澳大湾区。公司总部位于深圳,在大湾区中已完成深圳、广州、惠州、东莞、佛山等核心城市项目布局。

深圳区域有高端商住项目、商业办公写字楼项目、酒店项目等核心优质资产。其中笋岗国际物流中心项目是深圳市首批十大城市更新项目之一,位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段,项目由商业综合体、平层公寓、LOFT办公、超高层写字楼等组成,为当地综合性地标式标杆项目;黄金台项目位于龙华区深圳北站商务核心区内,位置极佳;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"商贸居住综合区"的重要组成部分;中洲控股金融中心为甲级写字楼和高端酒店,是南山中心区地标性建筑,现已引入众多国内外优质企业入驻;中洲滨海商业中心项目是由公司代建代售的综合性项目,是福田区集海幕大宅、品质公寓、超甲级写字楼、精品酒店和主题商业街区等多元复合业态的综合性项目。

公司深耕惠州区域多年,经过多渠道、多方式拓展,目前公司在惠州区域辐射面积迅速增长,项目遍及惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域,已形成多盘联动态势,在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力。已开发项目包括:中洲中央公园、中洲天御、中洲华昕府、中洲公园城、中洲半岛城邦、中洲理想仓等,累计已开发面积近300万平方米,惠州公司已成为中洲控股粤港澳大湾区核心区域公司。

公司积极布局广州、佛山、东莞等区域,主要项目有广州南沙灵山岛项目、佛山璞悦花园、东莞里程花园(水南东祠)项目、东莞上一村项目等。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;东莞上一村项目是东莞的村企合作项目,是公司布局东莞区域的重要切入点。

②深耕大上海都市圈,多盘联动助力发展。公司目前在大上海都市圈已形成以上海为核心、逐步辐射长三角的布局,充分发挥上海资金、人才和地域优势,近年来持续在上海及周边区域拓展项目。目前已进入都市圈内的有上海、无锡、嘉兴等核心城市,开发和销售的项目主要有珑湾、珑悦、里程、无锡崇安府、花溪樾、嘉兴花溪地、花溪源著等项目。公司在大上海都市圈已形成多城、多区、多盘联动格局,市场地位显著提升。

③重视成渝都市圈,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。2019年,重庆大渡口项目创造大渡口季度销冠;成都天府珑悦在远郊区域众多品牌开发商中脱颖而出;成都中央公园四期摘得成都市2019年开盘当日别墅销售冠军及成都市2019年全年低密物业销售冠军双项冠军排名。各项目建立了良好的市场口碑,逐步提升中洲控股在成渝区域同业品牌声誉度。目前,成渝区域尚有优质储备用地,项目升值空间可期。

④夯实青岛片区市场,提升品牌口碑。公司青岛半岛城邦项目连续多年位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2019年实现房地产销售面积102.67万平方米,销售金额155.21亿元,比上年同期增长17.83%。全年主要经营及管理工作如下:

①投资拓展盘活增容,开启新局面。2019年,公司采取灵活的合作开发方式,在盘活和增容货值方面取得多项突破,项目投后管理成效显著,新增货值超过40亿元。

②严格管控运营,确保项目顺利交付。公司强化运营管理力度,精细化管控各类计划,优化完善项目主数据系统。全年开展季度综合巡检,各城市公司项目质量、安全管理水平逐步提升,通过派驻技术人员、现场巡查、勒令整改、预警督办等方式,保证精装修项目的竣工交付。

③营销去化加速回款,多举措去库存。公司以销售为先导,全面拓宽营销渠道,以回款为中心,从销售端保障回款顺利。积极灵活应对市场变化,推进项目去化,完成年度销售目标,严格管理后端回款,采取应对措施保障回款。

④资金筹划成效显著,稳定公司现金流。2019年公司以收定支,盘活监管资金,以销售回款为解决资金问题的根本措施,在行业融资收紧的大环境下,重大项目融资仍取得突破性进展。首次引入AMC公司,创新合作模式。报告期内,公司现金流平衡。

⑤资产板块稳步增收,收益情况良好。公司酒店经营面积15.5万平方米,商业运营面积25.3万平方米,物业服务签约面积746万平方米。2019资产板块全部超额完成年度任务,营收占比逐年加大,为公司带来持续稳定的现金流。

(4)公司未来发展的展望

①行业格局与趋势

世界政治经济格局正在加速重塑阶段,国际形式为全球经济注入较大不确定性。2020年中国将会迎来全面建成小康社会和"十三五"规划收官之年。中央先后多次强调"房住不炒",强调建立保持房地产市场相对平稳发展的长效调控机制,各地因城施策、一城一策先后出台,调控趋向精准化和灵活化。

2020年,新冠疫情席卷全球,世界经济同步下行,中国经济承压巨大。在外部经济不确定性加剧的环境下,房地产行业逐渐回归价值与理性投资,在政策端、供给端和需求端将呈现稳中有变,行业或将出现以下趋势:

A、增速逐步放缓。根据国家统计局数据显示,房地产+建筑业约占全国GDP的1/7,房地产+建筑业每年提供5000万个就业岗位。2019年全国商品房销售面积171,558万平方米,下降0.1%,尽管房地产增速已逐渐放缓,但作为国民经济的支柱性行业,仍然大有可为。

B、多元化方向逐步明确。未来十年,全国不动产市场规模预计达500亿平方米,让不动产动起来,将成为不动产市场价值的最大释放。以规模开发、高周转为主的房地产增量市场在未来十年中将逐步过渡到以不动产运营和管理为主导的存量市场。企业不仅要投资择良时,更需具备产品全生命周期的竞争力。

C、行业或将面临重新洗牌。当下经济环境的不确定性,行业面临新一轮的洗牌,这既是机遇,也是挑战。企业需要更加注重风险防控,优质资产将进一步释放价值,收并购或成为重要的土地资源扩充渠道,基本面扎实的企业有望实现在核心城市的快速深耕与跨越式发展。

②公司发展战略

2020年,面对外部环境的不确定性,公司将紧跟国家发展战略步伐,提质增效,稳中求进。

A、聚焦粤港澳大湾区,深耕成渝都市圈,稳固大上海都市圈,夯实青岛区域,公司在全国范围内可售货值80%以上分布在粤港澳大湾区。2019年《粤港澳大湾区发展规划纲要》和《深圳建设先行示范区行动方案》先后出台,更加有利于公司着重布局粤港澳大湾区。

B、通过地产板块和资产板块的联合,创造城市复合价值。公司目前有多个在建住宅项目,且拥有酒店、写字楼和商业物业等存量不动产在运营,组成了公司的优质资源配置,为公司带来持续稳定的收益。

③2020年工作目标和重点工作

A、总体经营目标

2020年,公司计划实现房地产销售面积91万平方米,销售金额133亿元,房地产开发投资60亿元,新增土地储备计容积率面积40万平方米,新开工建筑面积172万平方米。

B、年度重点工作

a)销售和回款仍然是全年工作重中之重。2020年,公司将继续全力营销,以销售业绩为导向,采取"一城一策"、"一案一策"等多种营销策略,加快重点项目及长期库存的销售去化,高效回流资金。

b)进一步提高资金管理及运作效率。一方面继续拓宽融资渠道,与金融机构保持良好的沟通,探索融资新模式;另一方面继续实行资金计划管理,强化预算管理工作,努力盘活监管资金。

c)加强计划运营的协调功能,多举措保障供货。全过程管控项目货值,实施专项考核,采取纠偏措施,提高运营效率,针对重点事项攻坚克难,争取新的突破。

d)投资拓展方面,2020年要把握投资窗口期,特别是重点关注发展机遇,积极寻找合适项目,稳健拿地,加强投后管理。运用创新合作、收并购、招拍挂多种方式,利用现有合作资源,提升公司土地储备质量。

c)工程及设计持续严格管控,坚守产品质量底线,精雕产品品质。工程方面优化节点,加大管控力度,严把施工过程;设计方面加强过程管控,跟踪工程实施,严抓设计落地。

d)成本管理方面,在成本预算到竣工结算全过程精打细算。招采管理方面,要提高供应商"选、用、留"的标准,招标过程要公开、透明、廉洁。

e)充分发挥品牌客服的实用功能,认真对待交付验收和客户服务,做到客服前置,优化服务品质。加强品牌推广,积极参与公益活动,多举措提升公司品牌形象。

f)充分发挥人力行政支撑保障作用,进一步优化组织架构,完善绩效考核制度,增强组织效能。

g)重视法务风险防控,防微杜渐,监督员工依法行事,守护公司资产及利益。

(5)新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
竹仔园项目	惠州	商住用地	67,267	235,293	村企合作	100.00%	68,456	68,456
上一村项目	东莞	商住办用地	68,940	150,262	村企合作	40.00%	109,921	43,968

(6)累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
成都三岔湖项目	54.75	84.88	84.88
惠州仲恺科研楼项目	3.90	10.51	10.51
黄金台项目	9.01	44.95	44.95
深圳宝安26区项目	10.22	29.33	29.33
广州南沙灵山岛项目	1.85	21.04	21.04
竹仔园项目	6.73	32.57	32.57
上一村项目	6.89	20.08	20.08
总计	93.35	243.36	243.36

(7)主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅	100.00%	2015年07月01日	在建	一期100% 二期32%	133,000	399,001	0	299,999	446,882	347,397
成都	中洲中央公园	新都区	住宅	60.00%	2014年07月01日	在建	二、三期100% 四期76% 五期58%	283,459	409,787	0	503,319	382,524	267,119
成都	中洲里程	成华区	住宅	80.00%	2016年07月01日	竣工	100%	15,101	57,381	79,529	79,529	76,326	69,584
成都	天府珑悦	新津县	住宅	100.00%	2018年06月01日	在建	60%	23,793	59,483	0	0	62,363	41,419
重庆	大渡口项目	大渡口区	商住	100.00%	2017年09月01日	在建	一标段100% 二标段80%	75,734	180,692	119,121	119,121	166,227	119,593
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100.00%	2013年03月01日	住宅竣工商业未动工	一~五期100% 六期未动工	115,369	226,124	0	239,429	264,567	176,815
无锡	崇安府	梁溪区	住宅	90.00%	2017年06月01日	在建	65%	30,022	99,072	0	0	159,127	130,436
无锡	花溪樾	锡山区	商住	90.00%	2017年09月01日	在建	90%	81,810	98,393	85,445	85,445	137,428	122,227
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅	90.00%	2017年02月01日	在建	90%	66,196	132,302	0	0	148,981	121,764
嘉兴	花溪源著	秀洲区	住宅	51.00%	2018年05月01日	在建	65%	53,192	95,746	0	0	85,261	59,550
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100.00%		一期、二期竣工,三期未动工	一期、二期100% 三期未动工	249,705	589,140	0	549,282	450,873	335,000
惠州	中洲御郡华府	惠城区	住宅	90.00%	2017年04月01日	竣工	100%	27,940	97,690	132,767	132,767	66,090	62,402
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90.00%	2017年11月01日	在建	三期B:100% 四期:71% 五期A:19% 五期B、六期未动工	323,494	915,078	116,271	352,987	422,988	141,541
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100.00%	2017年11月01日	在建	一期72% 二期至四期未动工	211,656	648,157	0	0	447,634	102,738
惠州	中洲同创公寓项目	仲恺新区	商业	100.00%	2017年12月01日	在建	72%	13,394	46,836	0	0	31,548	22,363
惠州	惠州中洲华昕家园	惠城区	商住	51.00%	2017年11月01日	在建	70%	20,048	70,168	0	0	64,094	36,349
惠州	康威项目	惠城区	商业	100.00%	2018年05月01日	在建	11%	52,297	130,750	0	0	191,013	14,900
惠州	南麓苑	惠城区	商住	83.00%	2018年04月01日	在建	5%	91,221	273,663	0	0	140,295	28,117
惠州	仲恺骏洋项目	仲恺新区	商住	40.00%	2019年10月01日	在建	21%	52,725	184,536	0	0	230,000	7,473
青岛	中洲半岛城邦(南区)	胶州少海	住宅	100.00%	2016年03月01日	在建	1期、2期100% 3.1期95% 3.2期15%	309,936	370,637	156,363	250,916	238,715	139,964
青岛	中洲半岛城邦(北区)	胶州少海	住宅	100.00%	2017年11月01日	在建	4.1期60% 4.2期60% 5期未动工	275,801	330,588	0	0	225,049	85,313
佛山	佛山璞悦	顺德区	住宅	100.00%	2017年07月01日	在建	75%	48,894	146,682	0	0	257,187	215,175
东莞	水南东祠	石碣镇	住宅	20.00%	2019年01月01日	在建	60%	27,733	54,735	0	0	89,257	32,782
深圳	笋岗物流园	罗湖区	物流商业	100.00%	2014年11月01日	在建	9%	56,486	391,000	0	0	946,462	380,425

(8)主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
成都	半岛城邦	武侯区	商业、车位	100.00%	7,473	108,946	107,205	2,774	1,586	107,205	4,749	3,226
成都	南熙里	武侯区	商业	100.00%	54,287	54,287	62,788	8,501	5,110	62,788	17,567	11,110
成都	中央城邦	锦江区	商业、车位	100.00%	18,577	62,407	41,514	1,595	2,449	17,617	2,226	2,685
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业	100.00%	398,221	542,399	237,943	3,600	2,655	226,123	7,461	7,208
成都	中央公园	新都区	住宅	60.00%	367,329	505,006	350,098	86,449	119,881	262,312	58,259	63,806
成都	里程	成华区	住宅、商业	80.00%	52,151	70,863	55,160	438	724	52,820	52,820	69,683
成都	天府珑悦名邸	新津县	住宅	100.00%	59,483	57,271	15,496	15,496	12,710	0	0	0
重庆	大渡口	大渡口区	住宅	100.00%	158,553	158,150	137,102	73,674	68,008	5,185	5,185	4,554
上海	君廷	徐汇区	住宅	100.00%	83,110.2	102,260	99,301	3,795	5,104	91,446	6,890	24,611
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅	90.00%	132,331	145,911	129,939	221	431	0	0	0
嘉兴	花溪源著	秀洲区	住宅	51.00%	95,683	93,736	39,133	12,452	11,669	0	0	0
无锡	崇安府	梁溪区	住宅	90.00%	68,310	68,310	61,435	42,600	80,472	0	0	0
无锡	花溪樾	锡山区	住宅	90.00%	92,018	91,974	44,676	30,011	40,044	0	0	0
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	201,772	619,167	421,770	1,310	2,073	420,611	12,722	20,745
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	172,751	221,940	194,829	5,314	12,172	178,510	8,032	14,771
惠州	天御	惠城区	住宅、商业	100.00%	584,469	713,188	621,044	67,362	73,963	491,518	123,956	122,448
惠州	华昕家园	惠城区	住宅、商业	51.00%	69,135	76,618	15,836	15,836	20,602	0	0	0
惠州	御郡华府	惠城区	住宅、商业	90.00%	96,688	92,065	99,152	2,828	2,525	90,128	90,128	97,196
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、商业	90.00%	770,155	888,963	317,402	154,388	136,328	108,806	76,562	59,744
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅	100.00%	122,885	122,785	119,254	77,424	85,793	0	0	0
惠州	同创公寓	仲恺新区	公寓	100.00%	46,308	46,308	37,812	16,272	16,233	0	0	0
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅	100.00%	358,112.20	378,641	280,888	11,321	9,942	219,298	125,216	115,173
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅	100.00%	315,127.23	315,127.23	151,919	65,325	62,466	0	0	0
佛山	璞悦	顺德区	住宅	100.00%	139,273	104,551	21,501	21,501	43,696	0	0	0
东莞	里程花园	石碣镇	住宅	20.00%	54,118.2	50,594	9,922	9,922	16,331	0	0	0

(9)主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
中洲控股中心	深圳	商业	100.00%	4,526	4,512	99.69%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	72,264	58,613	81.11%
中洲控股中心	深圳	酒店	100.00%	40,631	40,631	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	酒店	100.00%	46,482	46,482	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	写字楼	100.00%	61,459	53,833	87.59%
社区物业	深圳	商业	100.00%	51,219	50,532	98.66%

(10)融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	818,566.00	4.75%-9%	105,553.00	180,749.00	43,000.00	489,264.00
非银行类贷款	4,627.80	8.11%	1,565.90	1,696.81	1,365.09	
信托融资	506,744.00	7%-13%	84,710.00	245,034.00	3,000.00	174,000.00
基金融资	37,300.00	7%	37,300.00			
其他	45,000.00	8%	45,000.00			
合计	1,412,237.80	4.75%-13%	274,128.90	427,479.81	47,365.09	663,264.00

(11)向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

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12月31日尚未结清的担保金额计人民币101.52亿元。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。

(12)董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)

√ 适用 □ 不适用

经2018年第二次临时股东大会审议通过,公司制定了《项目跟投投资管理制度》。自2016年9月至2017年10月,经公司第七届董事会第四十次会议、第四十九次会议、第八届董事会第四次会议审议通过,公司先后对成都中洲里程、嘉兴花溪地、无锡崇安府、惠州天御五期、无锡花溪樾、重庆大渡口和顺德大良逢沙7个房地产项目实施跟投。

经公司第八届董事会第三十四次会议及公司2019年第四次临时股东大会审议通过《关于终止公司〈项目跟投投资管理制度〉并对项目跟投予以处置的议案》,截至目前,现有项目跟投已全部终止,相关工商变更尚在办理过程中。

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	6,635,863,446.40	3,889,802,406.00	41.38%	-10.16%	3.41%	-7.69%

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

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

①财务报表列报格式:

本公司按财政部于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号,以下简称"财会6号文件")编制2019年度财务报表。财会6号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订,将"应收票据及应收账款"项目分拆为"应收票据"和"应收账款"两个项目,将"应付票据及应付账款"项目分拆为"应付票据"和"应付账款"两个项目,同时明确或修订了"一年内到期的非流动资产"、"递延收益"、"其他权益工具"、"研发费用"、"财务费用"项目下的"利息收入"、"其他收益"、"资产处置收益"、"营业外收入"和"营业外支出"项目的列报内容,调整了"资产减值损失"项目的列示位置,明确了"其他权益工具持有者投入资本"项目的列报内容。对于上述列报项目的变更,本公司对上年比较数据进行了追溯调整。

②新金融工具准则:

本公司自2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》(以下简称"新金融工具准则")。

在金融资产分类与计量方面,新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别,取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,也允许将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,但该指定不可撤销,且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

在减值方面,新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款以及特定未提用的贷款承诺和财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型确认信用损失准备,以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型采用三阶段模型,依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加,信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。本公司对由收入准则规范的交易形成的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,本公司按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

(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

①非同一控制下企业合并:

被购买方名称	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
中保盈隆(注)	99.993	收购股权	2019年5月20日	为实际取得被购买方控制权日期
西藏运璟	99.993	收购股权	2019年10月28日	为实际取得被购买方控制权日期

注:惠州市银泰达实业有限公司系中保盈隆、本公司之子公司惠州中洲置业有限公司与其他股东共同持股的房地产开发公司,中保盈隆和惠州中洲置业有限公司分别持有其70%和20%的股权,本年度随中保盈隆一并纳入本集团的合并财务报表范围。

②通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形:

子公司名称	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确认依据
中洲置业有限公司及其子公司(注)	100.00	出售	2019年7月18日	完成全部的股份转让

注:本公司本年完成对中洲投资控股(香港)有限公司及其子公司的处置,其下属子公司包括中洲控股管理有限公司、EverRealityLimited、中洲(火炭)有限公司、祥铭投资有限公司、BestWisdomGroupLimited、CenturyShinerLimited、AngelRiverHoldingsLimited、运河集团有限公司、AlphaHonourLimited、AsiaMarvelInvestmentLimited及本年新设立的中洲控股财务有限公司。

③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
永勤玩具实业(深圳)有限公司	购买资产	-	100.00
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	新设	-	51.00
深圳市中洲洲越投资有限公司	新设	-	100.00
深圳市中洲洲汇投资有限公司	新设	-	100.00
深圳市中洲洲立投资有限公司	新设	-	100.00
深圳市中洲洲景投资有限公司	新设	-	100.00
深圳市中洲洲禾投资有限公司	新设	-	100.00
成都中洲夸克企业管理有限公司	新设	-	100.00
深圳市悦鼎投资有限公司	新设	-	100.00
中洲控股财务有限公司	新设/出售	-	100.00
西藏途轩企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.99
上海振川物业有限公司	注销	90.00	10.00
湖州洲浔房地产有限公司	注销	-	100.00
南通洲海房地产有限公司	注销	-	100.00
无锡洲景房地产有限公司	注销	-	90.00

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长:姚日波

2020年4月28日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2020-19号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第八届董事会第三十八次会议决议公告

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")第八届董事会第三十八次会议通知于2020年4月14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2020年4月24日在深圳市中洲万豪酒店多功能厅召开,以现场方式进行表决。

3、本次董事会应参加表决董事9名,独立董事张立民以视频方式出席会议,视频及亲自出席董事9名。

4、本次董事会由董事长姚日波先生主持,公司全体监事和部分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《2019年度董事会工作报告》。

董事会同意将2019年度董事会工作报告提交2019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2019年度履职情况报告》,并将在公司2019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2020-22号公告《2019年度董事会工作报告》及2020-30号公告《独立董事2019年度履职情况报告》。

董事会同意将该议案提交公司2019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《2019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2019年度股东大会审议。

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2020-22号公告《2019年度董事会工作报告》。

3、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2019年度经审计财务报告的议案》。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2019年度财务报表进行了全面审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(德师报(审)字(20)第P02805号)。

(1)经审计后的2019年度财务报表主要数据及指标

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入(元)	7,213,165,825.69	7,942,112,442.45	-9.18%	8,654,233,826.31
归属于上市公司股东的净利润(元)	787,168,958.40	446,690,331.69	76.22%	615,363,173.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	89,480,514.09	377,569,657.11	-76.30%	559,954,028.77
经营活动产生的现金流量净额(元)	-842,590,795.90	3,001,582,489.62	-128.07%	-5,184,055,619.65
基本每股收益(元/股)	1.1840	0.6719	76.22%	0.9256
稀释每股收益(元/股)	1.1840	0.6719	76.22%	0.9256
加权平均净资产收益率	10.56%	6.53%	上升4.03个百分点	10.01%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产(元)	45,141,526,985.37	46,050,688,700.65	-1.97%	43,619,885,474.24
归属于上市公司股东的净资产(元)	7,556,181,258.45	7,273,821,959.91	3.88%	6,411,756,460.57

(2)财务报表主要数据及指标说明

①2019年度实现营业收入7,213,165,825.69元,较上年同期减少9.18%,主要原因是本期房地产销售收入结算同比减少。

②2019年度归属于上市公司股东的净利润787,168,958.40元,较上年同期增加76.22%,主要原因是本期完成香港子公司的股权交割,投资收益同比增加。

③2019年度经营活动产生的现金流量净额-842,590,795.90元,较上年同期减少128.07%,主要原因是本期销售房款收入同比减少,支付税费、房地产开发工程款同比增加。

4、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2019年年度报告全文及摘要的议案》。

全体董事审议认为,2019年年度报告真实、准确、完整地反映了公司2019年度的财务状况和经营成果,不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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2019-21号公告《2019年年度报告全文及摘要》。

董事会同意将该议案提交公司2019年度股东大会审议。

5、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2019年度利润分配及分红预案的议案》。

根据德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的德师报(审)字(20)第P02805号审计报告,本公司(母公司)2019年度实现净利润1,753,285,836.63元,加年初未分配利润1,152,815,507.92元,减去分配2018年度现金红利66,483,113.90元,母公司2019年末实际可供分配的利润为2,839,618,230.65元。根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定,公司拟提出2019年度利润分配及分红预案如下:

(1)公司法定公积金累计额已达公司注册资本的50%以上,本年度不再提取法定盈余公积;

(2)按照母公司净利润和上年度未分配利润共计2,839,618,230.65元,作为分红基金的来源。以公司年末总股本664,831,139股为基数,每10股派发现金红利1.20元(含税),合计共派现金79,779,736.68元(含税),占公司2019年度合并报表归属于母公司股东的净利润787,168,958.40元的10.14%,剩余未分配利润结转下年度。

公司2019年度利润分配及分红预案的分红标准和分红比例符合公司《章程》的规定,公司的现金分红水平与房地产行业上市公司平均水平不存在重大差异。

如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化,每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

独立董事对该事项已发表明确同意意见。

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《独立董事关于第八届董事会第三十八次会议相关事项的独立意见》。

董事会同意将该议案提交公司2019年度股东大会审议。

6、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2019年度内部控制评价报告的议案》。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况,于内部控制评价报告基准日,不存在财务报告内部控制重大缺陷,董事会认为,公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况,于内部控制评价报告基准日,公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

独立董事对该事项已发表明确同意意见。

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《独立董事关于第八届董事会第三十八次会议相关事项的独立意见》及2020-24号公告《2019年度内部控制评价报告》。

7、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于聘请2020年度会计师事务所的议案》。

董事会同意公司继续聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2020年度审计机构。审计费用共计人民币296万元,其中:财务报表审计费用人民币208万元,内部控制审计费用人民币88万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

独立董事对该事项进行了事前认可,并已发表明确的同意意见。

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《独立董事关于聘请2020年度会计师事务所的事前认可意见》、《独立董事关于第八届董事会第三十八次会议相关事项的独立意见》及2020-25号公告《关于聘请2020年度会计师事务所的公告》。

董事会同意将该议案提交公司2019年度股东大会审议。

8、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于核定公司2020年度担保额度计划的议案》。

董事会拟同意公司于2020年度为下属控股子公司提供不超过人民币174亿元的担保额度,其中资产负债率为70%以上各级子公司的担保额度为166亿元,资产负债率为70%以下各级子公司的担保额度为8亿元。有效期自2019年度股东大会通过之日起至2020年度股东大会召开之日止。董事会提请股东大会授权董事会对上述担保事项进行决策,董事会在取得股东大会前述授权之同时,进一步转授权公司董事长对额度范围内的担保事项进行决策。

独立董事对该事项已发表明确同意意见。

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《独立董事关于第八届董事会第三十八次会议相关事项的独立意见》及2020-26号公告《关于核定公司2020年度担保额度计划的公告》。

董事会同意将该议案提交公司2019年度股东大会审议。

9、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于核定公司及控股子公司2020年度对外提供财务资助额度计划的议案》。

该议案的详细内容见公司同日发布的2020-27号公告《关于核定公司及控股子公司2020年度对外提供财务资助额度计划的公告》。

董事会同意本次核定公司及控股子公司2020年度提供财务资助额度计划的议案,并将该议案提交公司2019年度股东大会审议。

独立董事对该事项已发表明确同意意见。

10、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于召开2019年度股东大会的议案》。

董事会同意公司于2020年6月12日下午14:00在深圳市福田区金田路3088号中洲大厦38楼3814会议室召开公司2019年度股东大会。

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2020-28号公告《关于召开公司2019年度股东大会的通知》。

11、在关联董事回避表决的情况下,非关联董事以7票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》。

现因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第二个行权期行权条件未达标,根据公司《2018年股票期权激励计划(草案)》,公司拟注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计4,592,898份。本次注销完成后,公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为5,457,970份,激励对象调整为50人。

独立董事对该事项已发表明确同意意见。

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2020-29号公告《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的公告》及《独立董事关于第八届董事会第三十八次会议相关事项的独立意见》。

12、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2020年第一季度报告的议案》。

全体董事审议认为,2020年第一季度报告真实、准确、完整地反映了公司2020年第一季度的财务状况和经营成果,不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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2020-33号公告《2020年第一季度报告全文》。

三、备查文件

1、公司第八届董事会第三十八次会议决议;

2、独立董事关于聘请2020年度会计师事务所的事前认可意见;

3、独立董事关于公司第八届董事会第三十八次会议有关事项的独立意见。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月二十八日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2020-20号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第八届监事会第十五次会议决议公告

本公司及监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、监事会会议召开情况

1、深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称"公司")第八届监事会第十五次会议通知于2020年4月14日通过电子邮件形式送达至全体监事,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、本次监事会于2020年4月24日在深圳市南山区中洲万豪酒店召开,以现场方式进行表决。

3、本次监事会应参加表决监事3名,实际参加表决监事3名。

4、本次监事会由监事会主席陈玲女士召集和主持。

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、监事会会议审议情况

会议审议并通过了如下议案:

1、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了公司《2019年度监事会工作报告》

监事会同意将公司2019年度监事会工作报告提交2019年度股东大会审议。

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2020-23号公告《2019年度监事会工作报告》

2、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于2019年年度报告全文及摘要的议案》。

根据公司2019年年度报告的实际情况以及董事会审议情况,监事会确认了公司2019年年度报告,发表审核意见如下:

(1)公司2019年年度报告的编制和审议程序符合《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》、公司《章程》和公司内控制度的各项规定。

(2)公司2019年年度报告的内容和格式符合中国证监会和深圳证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2019年度的经营成果和财务状况,董事会对公司2019年年度报告的审议结论是适当的。

(3)监事会提出本意见前,全体监事及监事会没有发现参与公司2019年年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

(4)全体监事及监事会保证公司2019年年度报告全文及摘要所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

3、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于确认公司2019年度内部控制评价报告的议案》。

根据公司2019年度内部控制建设和执行的实际情况以及董事会的审议情况,监事会确认了公司《2019年度内部控制评价报告》,发表审核意见如下:

(1)公司按照深交所《上市公司内部控制指引》和财政部《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求,结合自身行业特性和经营运作的实际情况,切实开展了内控制度体系建设工作。

(2)公司已经建立起较为完善的内部控制制度,能够有效覆盖公司的各项财务和经营管理活动,并能够保证有效执行,公司内部控制体系不存在重大缺陷。

(3)《2019年度内部控制评价报告》及评价结论能够真实、完整的反映公司基于2019年12月31日内部控制的实际状况以及公司在报告期内的内控建设情况,公司现有内部控制制度和流程基本得到执行,执行效果也基本达到预期。

4、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于公司聘请2020年度会计师事务所的议案》。

根据公司关于聘请2020年度会计师事务所的实际情况及董事会的审议情况,监事会发表审核意见如下:

经审核,监事会认为公司继续聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2020年度审计机构符合公司实际情况,程序合法合规,监事会同意继续聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2020年度审计机构。审计费用共计人民币296万元,其中:财务报表审计费用人民币208万元,内部控制审计费用人民币88万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

5、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授权股票期权的议案》。

经审核,监事会认为:本次公司将2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权予以注销,不会对公司的财务状况和经营成果产生实质性影响。本次注销部分已授予股票期权行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股权激励管理办法(试行)》、《股权激励有关事项备忘录1-3 号》、公司《章程》及《深圳市中洲投资控股股份有限公司2018年股票期权激励计划(草案)》

(下转B349版)

证券代码:000042 证券简称:中洲控股 公告编号:2020-33号

深圳市中洲投资控股股份有限公司

【2020】第一季度报告

第一节重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人姚日波、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人(会计主管人员)黄薇声明:保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节公司基本情况

一、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

	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)	680,879,179.21	1,415,067,296.01	1,415,067,296.01	-51.88%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-74,853,319.97	231,879,742.80	231,879,742.80	-132.28%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-65,465,816.00	228,865,149.13	228,865,149.13	-128.60%
经营活动产生的现金流量净额(元)	625,038,052.01	-30,533,005.16	-30,533,005.16	2,147.09%
基本每股收益(元/股)	-0.1126	0.3488	0.3488	-132.28%
稀释每股收益(元/股)	-0.1126	0.3488	0.3488	-132.28%
加权平均净资产收益率	-1.00%	3.14%	3.14%	下降4.14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)	45,923,231,440.65	45,141,526,985.37	45,141,526,985.37	1.73%
归属于上市公司股东的净资产(元)	7,482,726,180.91	7,556,181,258.45	7,556,181,258.45	-0.97%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

公司自2020年1月1日起执行新收入准则,本次会计政策变更不涉及对公司本年年初、可比期间的数据追溯调整,不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	5,475.24	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,549,532.34	
委托他人投资或管理资产的损益	1,104,354.76	
受托经营取得的托管费收入	-4,918,508.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,203,105.36	
减:所得税影响额	-3,051,846.71	
少数股东权益影响额(税后)	-22,901.21	
合计	-9,387,503.97	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数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	16,154	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	51.60%	343,035,981		质押	143,790,000
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	54,500,000
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			
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		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			
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			
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			
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			
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%	6,416,005			
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			

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市中洲置地有限公司	343,035,981	人民币普通股	343,035,981
南昌联泰投资有限公司	55,188,952	人民币普通股	55,188,952
深圳市资本运营集团有限公司	45,046,186	人民币普通股	45,046,186
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,743,792	人民币普通股	10,743,792
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	10,350,984	人民币普通股	10,350,984
华润深国投信托有限公司-优瑞1期集合资金信托计划	9,067,073	人民币普通股	9,067,073
鹏华资产-浦发银行-鹏华资产方圆6号资产管理计划	8,151,485	人民币普通股	8,151,485
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	6,539,733	人民币普通股	6,539,733
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	6,416,005	人民币普通股	6,416,005
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	6,367,400	人民币普通股	6,367,400
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。		

公司前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

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

第三节重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

(一)合并范围变动

主体	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
东莞市中洲洲安房地产有限公司	新设	-	100

(二)主要财务数据发生变动的情况及原因

1、资产负债表项目

(1)报告期末其他应收款47,097.37万元,较年初减少14,126.87万元,减幅23.07%,主要原因是收回外部单位往来款所致;

(2)报告期末一年内到期的非流动负债453,278.43万元,较年初增加158,235.85万元,增幅53.63%,主要原因是一年内到期的长期借款、项目融资款增加所致;

(3)报告期末其他非流动负债71,458.92万元,较年初减少93,585.01万元,减幅56.70%,主要原因是一年内到期的项目融资款增加所致。

2、利润表项目

(1)报告期公司营业收入68,087.92万元,较上年同期减少 73,418.81万元,减幅51.88%,主要原因本期竣工的花溪樾项目、重庆半岛城邦项目分批次结算收入,与上年同期竣工结算项目相比,竣工结算收入减少所致;

(2)报告期公司税金及附加1,582.46万元,较上年同期减少 19,923.48万元,减幅92.64%,主要原因是本期竣工的花溪樾项目、重庆半岛城邦项目无土增税,本年只有尾盘项目结转土地增值税,较上年同期减少;

(3)报告期公司管理费用7,784.05万元,较上年同期减少3,388.24万元,减幅30.01%,主要原因是本期基金管理费减少所致。

3、现金流量表项目

(1)2020年一季度经营活动产生的现金流量净额为62,503.81万元,较上年同期增加65,557.11万元,增幅2,147.09%。主要原因是本期销售回款增加所致。

(2)2020年一季度投资活动产生的现金流量净额为-6,378.71万元,较上年同期增加27,387.75万元,增幅81.11%。主要原因是上年同期购买理财产品所致。

(3)2020年一季度筹资活动产生的现金流量净额为-5,263.41万元,较上年同期增加141,633.90万元,增幅96.42%。主要原因是本期公司取得融资净额较上年同期增加所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、2016年非公开发行股票

2016年,经公司董事会、股东大会审议,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55亿元,用于项目建设和偿还金融机构借款。2016年非公开发行A股股票项目已顺利上报中国证监会并获得受理,收到证监会的反馈意见并在规定时间内予以回复。2016年8月,经公司第七届董事会第三十七次会议审议通过,将本次非公开发行方案进行调整,将募集资金额度调整为不超过35.11亿元,全部用于推进项目建设。公司已将调整后的方案重新报送中国证监会,该项目已于2016年9月14日获中国证监会发行与审核委员会审核通过,尚未取得中国证监会的书面核准文件。

2、控股股东增持公司股份事宜

深圳市中洲置地有限公司自2019年10月10日起至2020年03月10日止,合计增持公司股份13,296,602股,增持股份比例已达公司已发行总股本的2%。本次增持后,中洲置地及其一致行动人深圳市中洲创业投资有限公司、深圳市前海君至投资有限公司合计持有公司股份346,110,549股,占公司总股本的52.06%。

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置自有资金	45,500	0	0
合计		45,500	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

□ 适用 √ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

六、衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2020年1-3月	电话沟通	个人	电话问询
2020年1-3月	书面问询	个人	深交所互动易平台

八、违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长:姚日波

2020年4月28日