

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2014-46 号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司 2014 年半年度报告摘要

## 1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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	陈颖	
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3605	
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com	

## 2、主要财务数据及股东变化

### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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）	1,345,303,979.50	589,910,118.26	128.05%
归属于上市公司股东的净利润（元）	281,040,551.29	209,879,660.91	33.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	272,581,866.60	91,076,719.95	199.29%
经营活动产生的现金流量净额（元）	73,437,892.12	172,834,177.57	-57.51%
基本每股收益（元/股）	0.5868	0.4382	33.91%
稀释每股收益（元/股）	0.5868	0.4382	33.91%
加权平均净资产收益率	8.89%	7.31%	增加 1.58 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）	12,947,132,548.63	7,998,173,391.93	61.88%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,275,089,102.92	3,065,887,463.63	6.82%

### (2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	11,433				
前 10 名普通股股东持股情况					
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
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	28.69%	137,381,852		质押	136,365,006
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	14.11%	67,591,744		质押	67,582,600
深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	48,137,884			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	44,507,558		质押	44,507,400
深圳市振业(集团)股份有限公司	境内非国有法人	7.05%	33,768,136			
深圳市英华财富管理投资有限公司	境内非国有法人	3.57%	17,096,630		质押	17,096,586
付蕾	境内自然人	2.46%	11,779,996			
强亚军	境内自然人	0.94%	4,514,804			
俞海英	境内自然人	0.80%	3,829,000			
王海	境内自然人	0.59%	2,804,452			
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；深圳市振业（集团）股份有限公司的第一大股东及深圳市远致投资有限公司的实际控制人同为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。					

### (3) 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。

### (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。

## 3、管理层讨论与分析

### (1) 公司经营情况分析

报告期内，公司实现营业收入13.45亿元，同比增长128.05%；利润总额3.83亿元，同比增长35.89%，净利润2.81亿元，同比增长33.91%；经营活动产生的现金流量净额0.73亿元，同比降低57.51%。报告期营业收入增长幅度较大，是由于房地产项目结算收入同比增长171.93%；净利润同比增长33.91%，是由于报告期内房地产项目实现收入贡献利润同比增长所致。

报告期内，公司房地产项目销售面积7.28万平方米，销售额11.56亿元，同比分别下降37.99%和6.40%，分别完成年度计划的25.89%和24.85%。其中成都“半岛城邦”项目销售额5.58亿元，完成年度计划的102.66%；上海“珑湾”项目销售额1.44亿元，完成年度计划的21.23%；深圳“SCC中洲控股金融中心”项目销售额3.03亿元，完成年度计划的19.07%。本期因上海“珑湾”项目二期、深圳“SCC中洲控股金融中

心”项目推盘时间在2季度，以及成都“中洲·中央城邦”项目将在下半年推出，年度销售计划的完成欠佳。

## (2) 新项目获取情况

①2014年5月10日，公司与深圳市中洲房地产有限公司、惠州中洲投资有限公司分别签署了《股权转让协议》，以对价115,140.43万元收购了惠州中洲置业有限公司、惠州市康威投资发展有限公司、以及惠州市昊恒房地产开发有限公司全部股权。通过本次收购，公司获取了惠州金山湖片区4宗宗地的土地使用权及在建开发产品，包括：

康威投资拥有的JSH-A02-08号地，宗地编号为00901108882号，面积为52,298平方米，计容积率建筑规划总面积为130,750.00平方米，建筑容积率不高于2.5，宗地位于惠州市金山湖，土地用途为住宿餐饮用地（五星级酒店），出让年期为40年。

昊恒地产拥有的惠州市金山湖的3宗住宅及商业用地的土地使用权及附着的在建开发产品，该3宗地占地总面积为337,824.30平方米，计容积率建筑规划总面积为765,590.00平方米。分别为：惠州市金山湖JSH-A03-04号的88,121平方米商业及住宅用地，目前该地块在开发产品为湾上花园项目；惠州市金山湖JSH-A03-05-01号的122,032平方米商业及住宅用地，以及惠州市金山湖JSH-A03-05-02号的133,673平方米商业及住宅用地土地，目前上述地块在开发产品为央筑花园项目。

②2014年6月5日，公司全资子公司上海深长城地产有限公司通过竞拍方式，以人民币76,200万元获取上海浦东新区新场镇01单元C-02、C-03宗地块的国有建设用地使用权。该地块宗地位于上海浦东新区新场镇，占地面积45,070.70平方米，土地用途为普通商品房、商业用地；土地使用权出让年限为商业40年，住宅70年；建筑容积率：C-02地块1.8，C-03地块2.0；计容积率建筑面积88,828.50平方米（其中保障性住宅建筑面积占该宗地住宅总建筑面积的5%以上，即3,850.62平方米以上，需按规定移交给住房保障机构），总地价人民币76,200万元，折合楼面地价8,578.33元/平方米。

## (3) 公司面临的主要风险及应对措施

2014年上半年，房地产行业整体增速下降，新开面积、销售面积、土地成交面积等指标出现负增长。从环比来看，增速加速下滑，跌幅逐月扩大，各城市公司所在地商品房销售金额、面积同比下降。针对市场情况，下半年公司在生产经营方面主要做好以下工作：

①对房地产开发采取“保量为主，局部地区可考虑以价换量”的销售策略，“多方出击，积极参与，低价拿地”的拿地策略。各项目开发进度要确保按计划执行，尤其是新项目要保证按期开工、按期完成两点一线、按期达到预售条件。

②对非房地产开发业务进行重组，重新部署资产管理板块，加强酒店资源整合、做好优质物业租赁、提升物业管理服务水平。建立资产管理专业团队，通过有效资产管理实现公司持有型物业增量、增值。

③公司管理体系从层级管理向扁平化管理转变，从以行政管理为主向以市场拓展为主转变，从以自身发展为主向与客户共同发展为导向转变。

④加强资金统一管理、加快资金回笼工作，为拓展新项目提供资金支持。

⑤严格管控工程质量，避免因工程质量影响交楼及资金回笼。

⑥解决好历史遗留问题。

## 4、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

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

2014 年 5 月 28 日，经本公司 2014 年第三次临时股东大会表决，通过了《关于收购股权项目暨关联交易的预案》，即同意收购惠州中洲置业有限公司 100% 股权、惠州市康威投资发展有限公司 100% 股权，以及惠州市昊恒房地产开发有限公司 5% 股权。本次收购的三家项目公司已经于 6 月 12 日完成了工商部门的股东变更登记手续。本次收购完成，本公司直接和间接持有上述 3 家公司 100% 的股权。本公司自 2014 年 6 月 12 日将其作为收购资产处理，纳入报表合并范围。

### (4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2014 年 8 月 25 日