

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2015-40 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年第一季度报告正文

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。

公司董事长姚日波、财务总监尹善峰及财务部总经理黄薇声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

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）	2,053,150,298.84	984,126,472.14	108.63%
归属于上市公司股东的净利润（元）	461,398,797.73	229,989,715.25	100.62%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	461,244,803.88	222,082,361.36	107.69%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-623,791,931.85	-181,816,775.95	243.09%
基本每股收益（元/股）	0.9634	0.4802	100.62%
稀释每股收益（元/股）	0.9634	0.4802	100.62%
加权平均净资产收益率	13.07%	7.23%	增加 5.84 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）	16,230,454,221.48	16,196,337,801.76	0.21%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,761,125,380.18	3,299,726,582.45	13.98%

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）	-386.00	
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）	50,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	80,539.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	219,163.20	
减：所得税影响额	195,323.24	
合计	153,993.85	--

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		20,927				
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	28.83%	138,082,700	0	质押	138,082,700
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	14.11%	67,591,744	0	质押	37,582,600
深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	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	9.29%	44,507,558	0	质押	44,507,400
黄才智	境内自然人	2.10%	10,046,000	0		
兴业银行股份有限公司－工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	其他	1.68%	8,037,948	0		
深圳市英华财富管理投资有限公司	境内非国有法人	1.33%	6,390,630	0		
交通银行股份有限公司－工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	其他	0.77%	3,676,832	0		
全国社保基金四一四组合	其他	0.63%	2,999,874	0		
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.61%	2,942,690	0		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量			股份种类		
				股份种类	数量	
深圳市中洲房地产有限公司	138,082,700			人民币普通股	138,082,700	
南昌联泰投资有限公司	67,591,744			人民币普通股	67,591,744	
深圳市远致投资有限公司	48,137,884			人民币普通股	48,137,884	
深圳市联泰房地产开发有限公司	44,507,558			人民币普通股	44,507,558	
黄才智	10,046,000			人民币普通股	10,046,000	
兴业银行股份有限公司－工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	8,037,948			人民币普通股	8,037,948	
深圳市英华财富管理投资有限公司	6,390,630			人民币普通股	6,390,630	

交通银行股份有限公司－工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	3,676,832	人民币普通股	3,676,832
全国社保基金四一四组合	2,999,874	人民币普通股	2,999,874
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)	2,942,690	人民币普通股	2,942,690
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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东黄才智所持本公司股份是通过融资融券投资者信用账户持有。		

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、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、资产负债表项目

(1) 报告期末预付款项3,612.30万元，比年初数减少69.18%，主要原因是：本期中洲万豪酒店装修开工，将前期预付款结转至在建工程所致。

(2) 报告期末其他应收款6,739.60万元，比年初数增加81.24%，主要原因是：本期子公司成都市银河湾房地产开发有限公司新增的信托借款还款保证金。

(3) 报告期末其他流动资产19,783.77万元，比年初数减少32.85%，主要原因是：本期中洲控股金融中心项目竣工结算收入，前期预缴税费结转入当期损益所致。

(4) 报告期末投资性房地产175,665.20万元，比年初数增加267.24%，主要原因是：本期中洲控股金融中心项目竣工，新增出租的写字楼和商业裙楼项目。

(5) 报告期末固定资产18,501.17万元，比年初数增加126.21%，主要原因是：本期中洲控股金融中心项目竣工，新增自用的办公写字楼。

(6) 报告期末在建工程95,674.58万元，比年初数增加9940.45%，主要原因是：本期中洲控股金融中心项目竣工，中洲万豪酒店开始进入装修阶段。

(7) 报告期末长期待摊费用5,405.61万元，比年初数增加53.30%，主要原因是：本期新增借款支付的银行融资顾问费和贷款银团服务费。

(8) 报告期末预收款项211,634.53万元，比年初数减少40.07%，主要原因是：本期中洲控股金融中心项目竣工结算收入所致。

(9) 报告期末应付职工薪酬3,952.46万元，比年初数减少44.69%，主要原因是：本期支付上年度绩效薪酬。

2、利润表项目

(1) 报告期营业收入205,315.03万元，比上年同期数增加108.63%，主要原因是：本期中洲控股金融中心项目竣工结算收入。

(2) 报告期营业成本95,205.62万元，比上年同期数增加97.55%，主要原因是：本期房地产结算收入增加成本同步增加。

(3) 报告期营业税金及附加36,167.89万元，比上年同期数增加97.55%，主要原因是：本期房地产结算收入增加税金同步增加。

(4) 报告期销售费用2,703.90万元，比上年同期数增加224.11%，主要原因是：本期在售项目较上年同期增加导致营销费用增加。

(5) 报告期财务费用4,761.33万元，比上年同期数增加127.93%，主要原因是：与上年同期相比，本期借款本金增加导致利息支出增加，以及本期未资本化的利息支出增加

(6) 报告期投资收益-238.31万元，比上年同期数减少130.55%，主要原因是：与上年同期相比，上年同期有处置可供出售金融资产的收益，本期无此项收益。

(7) 报告期所得税费用17,281.27万元，比上年同期数增加123.53%，主要原因是：本期房地产结算收入增加，利润总额增加，导致所得税费用同步增加。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、关于转让子公司惠州市康威投资发展有限公司（以下简称“康威投资”）100%股权事宜

2015年1月14日，公司与惠州市昌城投资有限公司（以下简称“昌城投资”）签署《股权转让协议》，以对价人民币174,694,983.82元转让子公司康威投资100%股权。该协议已经公司第七届董事会第十四次会议审议通过并生效。目前公司尚未收到昌城投资按照协议应支付的定金2000万元，该股权转让事项尚未取得实质性进展。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
转让康威投资 100%股权	2015 年 01 月 16 日	巨潮资讯网 中洲控股 2015-4 号 公告

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	收购报告书或权益变动报告书中所作承诺
承诺方	深圳中洲集团有限公司
承诺内容	(1)除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务； (2)中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司，并将该商业机会让与本公司； (3)对于现有的与本公司存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。
承诺时间	2013 年 11 月 07 日
承诺期限	5 年
履行情况	上述承诺正在履行中
承诺是否及时履行	是

四、对 2015 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

五、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

七、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。

八、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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2015 年 01 月 14 日	公司会议室	实地调研	机构	平安证券、诺安基金	公司的经营情况、项目进展情况及未来发展战略等
2015 年 01 月 22 日	公司会议室	实地调研	机构	中银国际证券、招商基金、创金合信基金、清水源投资	
2015 年 01 月 29 日	公司会议室	实地调研	机构	安信证券	
2015 年 02 月 13 日	公司会议室	实地调研	机构	兴业证券	
2015 年 03 月 23 日	公司会议室	实地调研	机构	工银瑞信基金、兴业全球基金、富国基金、广发基金等	
2015 年 03 月 26 日	公司会议室	实地调研	机构	兴业证券、华夏基金、宝盈基金、建信基金、大成基金	
2015 年 1-3 月	深交所互动易平台	书面问询	个人	个人投资者	投资者关注的问题
2015 年 1-3 月	公司办公室	电话问询	个人	个人投资者	投资者关注的问题

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2015 年 4 月 29 日