

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2016-57 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2016 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。

公司负责人姚日波、主管会计工作负责人尹善峰及会计机构负责人(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 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
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	1,906,287,786.01	2,053,150,298.84	2,060,722,225.64	-7.49%
归属于上市公司股东的净利润（元）	44,774,632.28	461,398,797.73	461,622,270.19	-90.30%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	41,696,318.99	461,244,803.88	461,244,803.88	-90.96%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-947,805,793.78	-623,791,931.85	-628,697,588.50	-50.76%
基本每股收益（元/股）	0.0683	0.9634	0.9639	-92.91%
稀释每股收益（元/股）	0.0683	0.9634	0.9639	-92.91%
加权平均净资产收益率	0.79%	13.07%	13.06%	下降 12.27 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）	27,775,184,659.30	24,621,393,457.39	24,621,393,457.39	12.81%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,668,080,567.00	5,615,109,303.66	5,615,109,303.66	0.94%

重述上年同期会计数据原因为公司 2015 年 8 月 6 日因同一控制下企业合并增加深圳市中洲物业管理有限公司一家合并主体，相应对上年同期财务报表数据追溯调整。

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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,100,455.16	
减：所得税影响额	1,042,169.37	
少数股东权益影响额（税后）	-20,027.50	
合计	3,078,313.29	--

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	21,359	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	47.35%	314,917,359	176,834,659	质押	314,917,359
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	23,000,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	7.24%	48,137,884			
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			
天治基金－平安银行－天治凌云 7 号特定多客户资产管理计划	其他	1.09%	7,216,835			
鹏华资产－浦发银行－鹏华资产方圆 3 号资产管理计划	其他	0.92%	6,102,968			
深圳市前海君至投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	4,600,000			
刘少林	境内自然人	0.63%	4,207,700			
李瑞鹏	境内自然人	0.62%	4,100,000			
赵淑勋	境内自然人	0.60%	4,000,000			
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	138,082,700	人民币普通股	138,082,700			
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	10,743,792	人民币普通股	10,743,792			
天治基金－平安银行－天治凌云 7 号特定多客户资产管理计划	7,216,835	人民币普通股	7,216,835			

鹏华资产－浦发银行－鹏华资产方圆 3 号资产管理计划	6,102,968	人民币普通股	6,102,968
深圳市前海君至投资有限公司	4,600,000	人民币普通股	4,600,000
刘少林	4,207,700	人民币普通股	4,207,700
李瑞鹏	4,100,000	人民币普通股	4,100,000
赵淑勋	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
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

（一）合并范围变动情况

主体	合并范围变动原因
青岛市中洲地产有限公司	新设
祥铭投资有限公司	新设
青岛市联顺地产有限公司	因收购资产而增加的合并主体
青岛市旺洲置业有限公司	因收购资产而增加的合并主体
时骏有限公司	因收购资产而增加的合并主体
成都中洲投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体
四川中洲文旅投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体
四川中洲三岔湖投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体

（二）合并会计报表项目变动情况

1、资产负债表项目

（1）报告期末预付款项4,769.73万元，比年初数减少84.98%，主要原因是：本期完成成都中洲投资有限公司的收购，将预付的股权及债权收购款结转至存货。

（2）报告期末其他应收款11,806.22万元，比年初数增加70.38%，主要原因是：本期新增并表范围增加应收往来款和押金款等。

（3）报告期末其他流动资产112,993.32万元，比年初增加220.85%，主要原因是：公司本期新增并表范围，增加土地整理款和公益配套设施等。

（4）报告期末在建工程9,949.55万元，比年初增加44.92%，主要原因是：本期中洲万豪酒店内饰工程支出等。

（5）报告期末其他应付款215,240.69万元，比年初增加49.02%，主要原因是：本期新增并表范围增加应付往来款。

（6）报告期末其他非流动负债6,802.64万元，主要原因是：本期新增并表范围增加代垫国有土地出让金。

2、利润表项目

(1) 报告期营业成本150,982.89万元,比上年同期数增加57.39%,主要是本期确认收入的房地产项目土地获取成本较高,毛利率较低所致。

(2) 报告期营业税金及附加16,864.65万元,比上年同期数减少53.42%,主要是本期确认收入的房地产项目土地获取成本较高,增值率低,导致土地增值税同比减少。

(3) 报告期管理费用5,580.30万元,比上年同期数增加80.66%,主要原因是:本期新增并表范围至薪酬支出增加、实施股份激励股本溢价分摊费用。

(4) 报告期财务费用6,279.07万元,比上年同期数增加31.85%,主要原因是:与上年同期相比,本期融资规模扩大,导致相应的利息支出增加。

(5) 报告期营业外收入440.08万元,比上年同期数增加509.71%,主要原因是:本期收取中洲控股中心项目租赁合同违约金。

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

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
深圳市中洲投资控股股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案	2016 年 02 月 26 日	巨潮资讯网
非公开发行股票获得中国证监会受理的公告	2016 年 04 月 27 日	巨潮资讯网
深圳市中洲投资控股股份有限公司 2016 年员工持股计划(草案)	2016 年 04 月 15 日	巨潮资讯网

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项类别	承诺主体名称	承诺内容	承诺开始日期	承诺结束日期	履约情况说明	是否超期未履行承诺	未完成履行的具体原因及下一步计划
其他承诺	曹叠云;贾帅;李东明;申成文;宋炳新;谭华森;王道海;吴天洲;许斌;姚日波;尹善峰;张立民;张跃千;刘继周;林长青	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益; 2、本人承诺对职务消费行为进行约束; 3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动; 4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制	2016-02-26	9999-12-31	正在履行中	否	不适用

		定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩; 5、如公司未来实施股权激励方案,本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 本承诺函出具日后,如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的,本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。 作为填补回报措施相关责任主体之一,本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则,对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。					
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司;黄光苗	不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益。	2016-02-26	9999-12-31	正在履行中	否	不适用
股份增持承诺	申成文	一、在符合中国证监会和深圳证券交易所的规定的的前提下,自 2015 年 7 月 9 日起,在 5 个交易日内,通过深圳证券交易所证券交易系统允许的方式增持贵公司股份,累计增持数量不低于 1 万股。 二、在增持期间及在增持完成后六个月内不转让本人所持有的贵公司股份。	2015-07-09	2016-01-09	已履行完毕	否	不适用
股份增持承诺	南昌联泰投资有限公司;深圳市联泰房地产开发有限公司	在增持期间及增持完成后六个月内不转让所持有的本公司股份。	2015-07-09	2016-02-04	已履行完毕	否	不适用
关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	黄光苗	一、本人未来将以中洲控股(含其合并范围内的子公司,下同)作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台,本人控制的其他企业(指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业,下同)将主要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务; 二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式,新增与中洲控股构成实质性同业	2015-06-05	9999-12-31	正在履行中	否	不适用

		竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等； 三、对于目前存在的有一定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制的其他企业将采取如下措施： 1、房地产开发与销售业务：在 2015 年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。 2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。 四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该企业。 五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。 六、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。				
--	--	---	--	--	--	--

		七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。					
限售股份承诺	深圳市中洲置地有限公司	在本次发行完毕后，其认购的标的股份从上市之日起三十六个月内不得转让。	2015-12-28	2018-12-28	正常履行中	否	不适用
关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	深圳市中洲置地有限公司	一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。 二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。 三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公司不再受黄光苗先生控制时终止。	2015-06-05	9999-12-31	正常履行中	否	不适用
关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	深圳中洲集团有限公司	(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。	2013-11-07	2018-11-07	上述承诺正在履行中	否	不适用
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司	(1) 自交割日起三年内不将其持有的本公司股份进行转让，亦即中洲地产不得转让其持有的本公司的一切股份，不但包括中洲地产依据本次股份转让协议所受让的股份，亦包括在本次股份转让前其已经持有的本公司股份。 (2) 自交割日起三年内不以任何形式提出变更本公司主营业务的议案。 (3) 自交割日起不提出改变本公司注册地的议案。	2013-06-09	2016-06-09	上述承诺正在履行中。	否	不适用

四、对 2016 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

业绩预告情况:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型: 区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数(万元)	0	--	20,905.23	41,810.45	下降	100.00%	--	50.00%
基本每股收益(元/股)	0	--	0.4365	0.8730	下降	100.00%	--	50.00%
业绩预告的说明	公司预计 2016 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比, 下降 50%-100%, 主要原因是本期竣工结算收入的成都中央城邦项目和上海君廷项目、惠州湾上花园项目, 土地获取成本相对较高, 与上年同期竣工结算的深圳中洲控股金融中心项目相比, 毛利率有较大幅度的下降, 导致公司报告期内业绩大幅下降。							

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、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
2016 年 01 月 13 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160113
2016 年 01 月 27 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160127
2016 年 02 月 25 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160225
2016 年 03 月 30 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160330
2016 年 1-3 月	书面问询	个人	深交所互动易平台
2016 年 1-3 月	电话沟通	个人	

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

2016 年 4 月 28 日