

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、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	董秘办秘书 证券事务代表
姓名	王芝瑾 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
传真	0755-88393677
电话	0755-88393609
电子信箱	dongshihui@ztkzg.com

2.报告期主要业务或产品简介  
本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，逐步增加持有优质资产，自经营五星级酒店，持有及运营中级写字楼，拥有专业的物业管理公司。公司主要房地产项目分布在深圳、香港、大中华区、大亚湾、大鹏新区。

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	调整前	调整后	
营业收入	7,213,165,825.69	7,942,112,44.245	8,454,233,826.31	8,654,233,826.31	8,654,233,826.31	6,153,363,173.6
归属于上市公司股东的净利润	787,168,954.84	446,690,331.69	446,690,331.69	76,22%	615,363,173.6	615,363,173.6
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	-	559,954,028.77	559,954,028.77
经营活动产生的现金流量净额	-	3,001,582.48	3,001,582.48	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
扣除非经常性损益后的平均净资产收益率	10.56%	6.53%	6.53%	增加 4.03 个百分点	10.01%	10.01%

2018 年末 本年末比上一年度末增减

	2019 年末	2018 年末		2017 年末	
		调整前	调整后	调整前	调整后

总资产

总负债

归属于上市公司股东的净资产

扣除非经常性损益后的净资产

会计政策变更的原因及影响

新金融工具准则、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—金融工具列报》(以下统称“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规定进行追溯调整。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新金融工具准则施行日的账面价值之间的差额，计入当期损益。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

	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	1,411,333,646.97	3,411,629,626.63

归属于上市公司股东的净利润

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润

经营活动产生的现金流量净额

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

报告期末普通股股东总数	报告期末普通股股东户数	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	报告期末表决权恢复的优先股股东户数
17,878	17,228	0	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
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	49.77%	330,891,722	0	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	0	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	0	
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国营企业、自然人投资	1.62%	10,743,729	0	质押 10,700,000
中海富盈资产-浦发银行-中铁信托-盈宝 77 号定向资管计划-收益计划	其他	1.56%	10,350,984	0	
华深国投有限公司-优瑞一期联合资金信托计划	其他	1.36%	9,067,073	0	
鹏华资产-渤海银行-鹏华资产-国房 4 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-信托计划 1 号资产管理计划	其他	0.98%	6,539,733	0	
云国际信贷有限公司-云购 3 期证券投资理财产品-现金信托计划	其他	0.97%	6,421,805	0	
陕西省国信信业投资有限公司-陕国投·元宝 88 号定向资管计划-信托计划	其他	0.96%	6,367,400	0	

大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。

5. 董事会会议情况

报告期内,监事会共召开了四次会议,有关会议召开及决议情况如下:

① 2019 年 4 月 11 日召开了第八届监事会第十一次会议,审议并通过了公司《2018 年度监事会工作报告》、《关于确认公司 2018 年度报告的议案》、《关于确认公司 2018 年度内部控制评价报告的议案》、《关于聘请 2019 年度会计师事务所的议案》和《关于注消 2018 年度股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》。

② 2019 年 4 月 26 日召开了第八届监事会第十二次会议,审议并通过了《关于确认公司 2019 年度第一季报的议案》和《关于会计政策变更的议案》。

③ 2019 年 8 月 9 日召开了第八届监事会第十三次会议,审议并通过了《关于公司 2019 年半年度报告的议案》。

## 2019 年度报告摘要

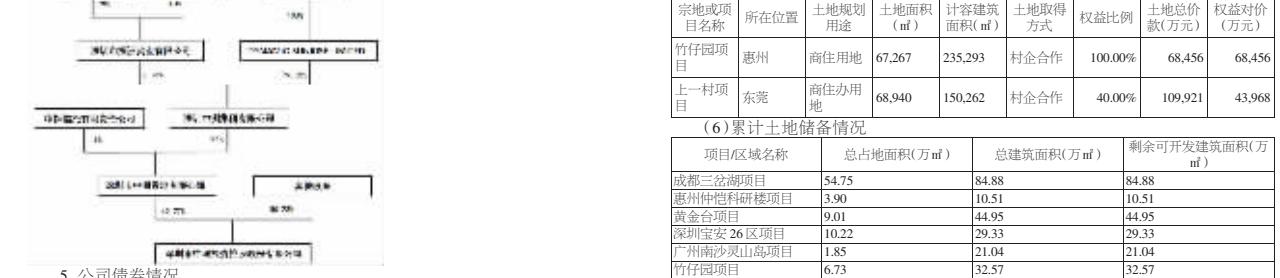
证券代码：000042 证券简称：中洲控股 公告编号：2020-21 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司

(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

公司报告期优先股股东持股情况

(3) 以方框形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



(4) 充分发挥品牌客服部的实用功能,认真对待交付验收和客户服务,做到客服前置,优化服务质量。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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 新疆项目储备情况

(8) 累计土建工程储备情况

(9) 主要项目开工情况

(10) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

(11) 向商品房承购人向银行提供按揭抵押担保

(12) 董监高与上市公司共同投资

(13) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(14) 向商品承购人向银行提供按揭抵押担保

(15) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(16) 向商品承购人向银行提供按揭抵押担保

(17) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(18) 向商品承购人向银行提供按揭抵押担保

(19) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(20) 向商品承购人向银行提供按揭抵押担保

(21) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(22) 向商品承购人向银行提供按揭抵押担保

(23) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(24) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(25) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(26) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(27) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(28) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(29) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保

(30) 向商品承购人因银行抵押贷款提供担保