

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2016 年年度报告摘要

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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
谭华森	董事	因公	姚日波

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利润分配预案为：以公司年末总股本 664,831,139 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。若分红派息方案实施时公司总股本发生变化，将按照总额不变的原则对分配比例进行调整。

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	尹善峰	陈颖	
办公地址	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层	

传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3605
电子信箱	dongshihui@zstzkg.com	dongshihui@zstzkg.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、股权投资等多个领域。公司在全国开发建设了众多知名项目和精品楼盘，并拥有科学合理的土地储备。公司拥有大量优质资产，自主经营国际化五星级酒店，拥有专业、高效的物业管理队伍，拥有优良的社会信誉和品牌形象。

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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	8,115,755,330.09	5,047,823,963.43	60.78%	3,054,508,871.12
归属于上市公司股东的净利润	260,532,556.30	401,177,291.16	-35.06%	306,703,422.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	278,986,036.74	409,683,593.11	-31.90%	298,664,102.67
经营活动产生的现金流量净额	1,748,423,570.05	-846,828,689.25	306.47%	-1,640,186,839.52
基本每股收益（元/股）	0.3959	0.8377	-52.74%	0.6404
稀释每股收益（元/股）	0.3959	0.8377	-52.74%	0.6404
加权平均净资产收益率	4.57%	11.61%	下降 7.04 个百分点	9.66%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	29,161,608,501.95	24,621,393,457.39	18.44%	16,212,386,773.28
归属于上市公司股东的净资产	5,885,037,057.52	5,615,109,303.66	4.81%	3,303,358,604.10

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,906,287,786.01	1,415,216,639.57	2,051,032,127.50	2,743,218,777.01
归属于上市公司股东的净利润	44,774,632.28	-18,315,921.08	55,528,680.85	178,545,164.25

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	41,696,318.99	-4,088,104.19	69,332,461.70	172,045,360.24
经营活动产生的现金流量净额	-947,805,793.78	313,951,062.03	3,078,006,137.57	-695,727,835.77

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	15,043	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	15,034	报告期末表决权恢复的优先股股东总数		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	
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	47.37%	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				
深圳市远致投资有限公司	国有法人	7.24%	48,137,884				
鹏华资产—广发银行—鹏华资产中洲控股员工持股资产管理计划	境内非国有法人	2.75%	18,306,493				
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	境内非国有法人	1.96%	13,050,694				
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				
九泰基金—广发银行—九泰基金—昆泰分级 6 号资产管理计划	境内非国有法人	1.32%	8,771,112				
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	境内非国有法人	1.14%	7,558,872				
中国国际金融股份有	国有法人	1.01%	6,720,198				

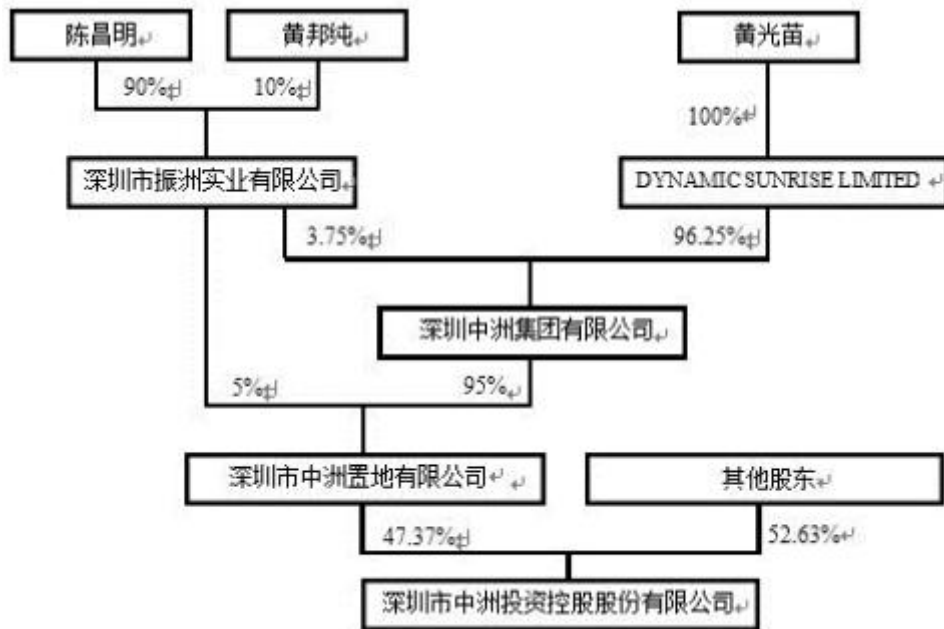
限公司						
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 25 号资产管理计划	境内非国有法人	0.84%	5,608,701			
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。					

(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

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	15 中洲债	112281	2018 年 09 月 21 日	1,300,000,000	6.30%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2016 年 9 月 21 日付息 8,190 万元				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA。2016年度东方金诚国际信用评估有限公司对该债权信用状况进行跟踪评级，维持主体信用评级为AA，评级展望为稳定；同时维持债券信用等级为AA。

(3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016年	2015年	同期变动率
资产负债率	79.90%	77.19%	2.71%
EBITDA全部债务比	12.66%	11.46%	1.20%
利息保障倍数	1.12	1.13	-0.88%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期内行业及公司主要项目所处区域市场分析

2016年，在因城施策、去库存的背景下，三四线城市仍坚持去库存策略，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，政策环境“由松趋紧”，房地产市场走势渐趋平稳。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

房地产交易高位运行，全年商品房销售面积157,349万平方米，比上年增长22.5%，其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%，绝对量均创历史新高，但同比增幅收窄。品牌房企销售业绩再创新高，百亿房企市场份额升至50%，房企进入规模化发展的新时代。

目前公司房地产业务主要集中在深圳、上海、成都、惠州、青岛五个城市，业务以商品住宅开发与销售为主，精选优质资产自持运营为辅。根据CREIS中指数据，2016年深圳、上海、成都、惠州、青岛地区房地产销售数据如下：

城市	住宅均价 (元/m ²)	同比	成交面积 (万m ²)	同比	新入市面积(万 m ²)	同比	销供比
深圳	53,454	59.92%	417.93	-37.24%	436.97	-38.94%	0.96%
	楼市价升量跌，基本上无库存压力，并呈现供不应求。						
上海	38,356	18.81%	1,382.90	-7.07%	802.21	-30.94%	1.72%
	整体供应量及成交量不同幅度下降，但刚需、改善需求旺盛导致成交均价明显上升。						
惠州	7,916	25.23%	535	49.37%	370.55	-17.64%	1.44%

	楼市升温，市场交易活跃，呈现量价齐升。						
成都	11,562	17.75%	991.86	11.30%	928.26	-28.09%	1.07%
	楼市持续火热，呈现量价齐升。						
青岛	9,601	-4.08%	1,962.52	62.16%	1,153.18	-0.96%	1.70%
	延续去库存政策，较宽松的政策环境带动成交面积上涨，达到历史最高水平。价格平稳						

数据来源：CREIS中指数据

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、股权投资等多个领域。

深圳区域主要项目有笋岗物流项目和黄金台项目。笋岗物流项目为深圳市首批十大城市更新项目之一，由地标商务、创意办公、公寓、商业购物中心及酒店构成。黄金台项目是深圳市龙华新区核心地段的住宅项目，位于深圳北站商务核心区内，地理位置佳。

上海及周边区域开发和销售的项目主要有上海君廷项目、珑悦项目、无锡项目和嘉兴项目。君廷项目作为上海徐汇滨江板块稀缺的纯居住府邸，产品定位高端，树立了中洲控股在上海市场的品牌形象。报告期内，公司积极布局长三角地区，通过招拍挂形式分别在无锡和嘉兴获取项目，拓展了中洲控股在长三角地区的战略布局。

成都区域开发销售的中洲锦城湖岸项目依靠自身优势及精准营销，在成都市场引起关注，进一步提升了中洲控股在成都市场的品牌影响力。2016年公司在成华区通过招拍挂形式取得中洲里程项目，将于2017年面市。中洲控股在成都已经初步形成多区域多盘联动，市场地位显著提升。

惠州公司除夺得惠州惠城区销售金额、面积和套数冠军外，其开发销售的中央公园和天御两个项目，还获得了惠州惠城区年度销售金额的单盘冠、亚军，中央公园和天御的业绩为中洲控股在惠州打下了高品质的产品形象，带来良好的市场美誉度。

青岛区域依靠其优秀的自然资源和产品质量，在胶州开发销售的中洲半岛城邦项目，于2016年销售额达到6亿元，获得胶州区域年度单盘销售金额亚军，奠定了良好的口碑与形象，获得当地市场的高度认可。

3、公司主要经营管理工作回顾

2016年，公司继续以“高周转、扩规模”的发展战略为导向，对外加大项目获取力度，对内着重提升内部管控能力和项目运营水平。全年实现合同销售金额105.85亿元，顺利完成2014-2016年三年战略目标。

报告期内，公司实现房地产销售面积84.86万平方米，完成年度目标的131.50%，比上年同期增长104.28%；合同销售金额105.85亿元，完成年度目标的100.6%，比上年同期增长43.37%；房地产开发投资40.03亿元，完成年度目标的72.87%，比上年同期下降12.89%。全年主要经营及管理工作如下：

(1) 加大项目拓展力度，提高可持续发展能力。2016年，公司加大项目拓展力度，强化已有区域的深耕布局，积极探索新业务发展模式。公司立足广东，走出上海，辐射长三角，首次进入无锡、嘉兴，全年新增土地面积20.73万平米，计容积率面积51.48万平米，进一步强化了已有区域的深耕布局。

(2) 提升精细管理水平，优化项目运营体系。公司致力于精细化管理，一方面及时调整和完善组织架构，厘清管控边界及制度流程，以适应业务发展新需求；另一方面优化了“高周转”项目开发实施路径，并将其落到实处，通过运营执行情况分析，重点严控关键开发节点，搭建与之相适配的绩效考核体系和专项激励机制，以利润为核心、以结果为导向，聚焦项目开发运营目标，确保公司整体经营计划的最终实现。

(3) 调整全年营销策略，超额完成全年任务。报告期内，公司紧密结合国家调控政策，对不同区域的项目采取有针对性且快速应变的销售措施，紧跟市场热度，把握区域市场机会，进行营销渠道、营销推广及营销体验创新，达成价格与去化速度双赢。公司全年合同销售金额105.85亿元，同比增长43.37%，实现突破百亿的销售目标。

(5) 积极拓展融资渠道，有效降低融资成本。报告期内，公司首次尝试基金融资方式，丰富信托、境外融资，强化贷后管理工作，融资成本持续下降。在资本市场方面，公司启动了第二轮股权融资、债权融资，报告期内，公司拟向包括控股股东在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票，募集资金35.11亿元，项目已经中国证监会发行与审核委员会审核通过，尚待取得正式批文。

(5) 丰富激励手段，实现发展共创、利益共享、风险共担。继第一次股权激励实施完成后，公司实施了2016年员工持股计划，将员工与公司、股东的利益有效结合。公司以成都中洲里程项目为试点，积极探索试行项目跟投机制。截至目前，成都中洲里程项目、无锡梁溪区第六空间东侧地块项目、嘉兴2016南-23号地块项目、惠州天御五期项目均已实行员工项目跟投，将员工利益和公司经营紧密结合，以实现发展共创、利益共享、风险共担。

(6) 稳定资产板块现金流，有效发挥避风港作用。2016年，公司资产板块业务累计营业收入6.69亿元，为公司提供了稳定现金流，为主营业务发展提供有力支撑，对冲了房地产业的政策风险，有效发挥避风港作用。

(7) 探索“房地产+”新模式，培育利润新增长点。公司积极探索“房地产+”新模式，通过对外股权投资，尝试“房地产+金融”业务模式，参股成立深圳市中保产业基金管理有限公司。公司笋岗物流项目拟引入文化、设计、创意等业态，都是公司在主营业务以外的新模式探索，以期培育公司未来发展的新

利润增长点。2016年10月，公司筹划收购华南城控股有限公司23.20%股份，是公司为了实现“房地产+产业地产”的战略举措。由于国内证券市场环境、政策法规等客观情况发生了较大变化，继续推进本次重大资产购买的条件已不再具备，经各相关方协商一致决定终止本次重大资产购买事项。

(8) 实施“高管学徒”计划，构建优才培养机制。公司一直注重企业人才的引进和培养，尤其重视对年轻员工的中长期职业培养。实行“高管学徒”计划，优秀应届毕业生员工可以向公司高级管理人员学习，使其业务素质 and 职业素养迅速成长。公司为员工中长期职业发展规划负责，亦为公司从内部培养优秀储备人才。

4、公司房地产项目基本情况

(1) 公司的土地储备情况

项目名称	项目主体	权益比例	项目区位	土地用途	占地面积 (m ²)	计容积率面积 (m ²)	计划总投资额 (万元)
深圳黄金台项目	深圳市华电房地产有限公司	90%	深圳龙华	住宅	注1		
成都三岔湖项目	四川中洲文旅投资有限公司	100%	成都市仁寿县	城镇住宅	547,495	848,752	511,483
青岛旺洲项目	青岛市旺洲置业有限公司	100%	胶州市扬州路南侧、洞庭湖路东侧	商业、住宅	275,801	330,961	177,252
嘉兴中洲花溪地项目（即“嘉兴2016南-23号地块项目”）	嘉兴洲禾房地产有限公司	100%	东至许家路（规划路），南至由拳路，西至曹家港绿地，北至景苑路（规划路）	商住用地	66,196	132,392	156,449
无锡中洲崇安府项目（即“无锡第六空间项目”）	无锡中洲房地产有限公司	100%	锡沪路以北，第六空间东侧	商住用地	30,022	99,073	196,490
香港火炭项目	中洲（火炭）有限公司	100%	香港新界沙田区	住宅	20,038	84,306	1,155,130 (HKD)
香港铜锣湾项目	时骏有限公司	100%	香港湾仔区铜锣湾大坑道	住宅	1,946	9,730	336,974 (HKD)
康威项目	惠州市康威投资有限公司	100%	惠州市金山湖片区	商业（五星级酒店）	52,297	130,750	107,825
惠州德隆项目	惠州市维臻房地产开发有限公司		惠州市三栋镇田心村福长岭	商住用地	注2		
惠州沙奥、竹仔园项	惠州市绿洲投资发	100%	惠州市三栋镇	商住用地	注3		

目	展有限公司		沙澳地段				
---	-------	--	------	--	--	--	--

备注：

①黄金台项目原土地总面积约28.5万平方米，该地块已纳入深圳市2014年度土地整备计划，市规划国土委龙华管理局已拟定了《华电地块A806-0001宗地土地整备实施方案》并经市政府有关会议审议并原则通过，但尚未取得市政府用地批复。该实施方案主要内容为，按等价值原则，在该地块用地范围及周边调整留用项目用地，剩余用地由政府收回。公司将配合市规划国土委龙华管理局按有关规定推进收地补偿及后续工作。目前，该项目尚无进一步进展。

②惠州德隆项目占地面积为94023平方米，该项目已签订相关股权转让协议，目前协议正在履行过程中。

③惠州沙奥、竹仔园项目为村企合作建设项目，占地约14万平方米，该项目已签订协议。其中沙奥一地块（惠州天御项目五期）项目公司已通过用无底价挂牌出让方式获得，该地块占地面积 27940平方米，用途为商业用地、住宅用地，容积率3.5。沙奥二地块与竹仔园地块仍在履行协议当中。

(2) 公司主要房地产项目开发情况

地区	项目名称	权益比例	土地用途	预计总投资(万元)	报告期实际投资金额(万元)	累计已投资(万元)	占地面积(m ²)	计容积率面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	2016年新开工面积(m ²)	2016年竣工面积(m ²)	累计开工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	待开发面积(m ²)
成都	中洲中央城邦	100%	住宅	133,163	5,531	125,472	37,633	112,900	178,236	—	—	178,236	178,236	0
	中洲锦城湖岸	100%	住宅	485,272	34,651	271,256	133,000	399,001	570,261	—	—	299,999	—	270,262
	中洲中央公园	60%	住宅	382,524	61,056	188,940	283,459	425,188	557,203	126,872	113,949	376,447	113,949	180,756
	中洲里程	100%	住宅	72,812	43,087	43,087	15,101	57,381	79,538	79,538	—	79,538	—	0
上海	中洲珑湾/珑悦	100%	住宅	220,130	12,130	156,053	115,369	226,124	307,310	—	—	238,853	178,122	68,457
	中洲里程	100%	住宅	144,874	19,682	128,656	45,071	88,829	112,788	—	112,788	112,788	112,788	0
	君廷	100%	住宅	428,734	72,836	394,392	33,824	84,560	120,653	—	—	120,653	120,653	0
深圳	笋岗物流项目	100%	物流、商业	539,937	26,163	126,848	66,454	295,440	462,940	—	—	462,940	—	0

惠州	中洲中央公园 央筑	100%	住宅、 商业	564,732	41,116	307,631	249,705	589,140	724,618	—	—	548,981	367,459	175,637
	中洲中央公园 湾上	100%	住宅、 商业	150,304	18,158	130,135	88,119	176,450	280,268	—	233,812	280,268	233,812	0
	中洲天御花园	100%	住宅、 商业	285,447	53,074	140,654	209,878	586,385	794,907	292,882	157,622	629,286	157,622	165,621
青岛	中洲半岛城邦 (南区)	100%	住宅	196,848	12,819	55,905	309,936	371,919	417,462	94,873	—	94,873	—	322,589
合计				3,604,777	400,303	2,069,029	1,587,549	3,413,317	4,606,184	594,165	618,171	3,422,862	1,462,641	1,183,322

(3) 公司主要房地产销售情况

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出售面积 (m ²)	本年销售面积 (m ²)	本年销售金额 (万元)	本年结转面积 (m ²)	本年结转金额 (万元)	营业收入(万元)	营业成本(万元)	毛利率
成都	南熙里商业	100%	商业	49,267	2,181	4,936	308	1,356	1,356	119	91%
	中洲中央城邦	100%	住宅	101,596	18,591	22,413	98,785	110,231	120,391	104,200	13%

			商业	18,616	259	1,443	952	5,113			
			车位	12,763	3,975	5,126	4,150	5,046			
	中洲锦城湖岸	100%	住宅	199,921	161,420	224,027	-	-			
			商业	14,112	-	-	-	-			
			车位	24,788	-	-	-	-			
	中洲中央公园	60%	住宅	255,523	115,926	84,455	50,003	27,600	27,600	28,374	-3%
			车位	35,332	-	-	-	-			
上海	中洲珑悦	100%	住宅	117,504	7,926	13,571	32,832	55,690			
			办公	47,808	14,898	24,493	-	-			
			商业	52,711	-	-	-	-	55,690	33,877	39%
			酒店	15,444	-	-	-	-			
			车位	6,713	-	-	-	-			
	中洲里程	100%	住宅	72,206	37,310	81,116	-	-			
			商业	10,263	9,276	24,585	-	-			
			车位	5,950	-	-	-	-			
	君廷项目	100%	住宅	82,880	18,120	158,165	49,295	345,013			
			商业	1,577	-	-	-	-	345,013	226,895	34%
			车位	6,075	1,875	11,301	-	-			
惠州	中洲中央公园 央筑	100%	住宅	371,640	89,454	105,636	26,386	27,380	27,380	21,539	21%
			商业	204,600	-	-	-	-			
			车位	44,800	-	-	-	-			
	中洲中央公园 湾上	100%	住宅	163,100	47,534	52,794	109,050	94,003	94,003	62,466	34%
			商业	8,608	-	-	-	-			
			车位	19,238	-	-	-	-			
	中洲天御	100%	住宅	544,477	216,042	160,554	96,475	54,501			
			商业	34,695	14,163	18,603	2,430	2,990	57,491	47,316	18%
			车位	64,013	-	-	-	-			

青岛	半岛城邦	100%	住宅	94,553	82,501	60,447	-	-	-	-
----	------	------	----	--------	--------	--------	---	---	---	---

(4) 公司主要自有物业出租情况（含酒店经营）

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出租面积 (m ²)	出租率
深圳	中洲控股中心A、C座	100%	商业	4,526	100%
			写字楼	72,264	91%
			酒店	40,631	100%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	100%
			写字楼	61,459	91.70%
社区商业	100%	商业	51,127	99.93%	
成都	南熙里商业	100%	商业	28,495	38.89%

5、公司的融资情况

截止2016年12月31日，公司各类融资情况如下：

融资渠道	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构（年）
银行贷款	574,410	4.75%-8.50%	1-15
境外借款	160,387	1.9%-3.50%	2 年以内
公司债券	129,176	6.30%	3
信托类融资	130,000	6.50%	5

6、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

7、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

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	7,787,431,785.55	5,385,634,193.09	30.84%	60.31%	85.36%	-9.35%
分产品						
房地产	7,787,431,785.55	5,385,634,193.09	30.84%	60.31%	85.36%	-9.35%
分地区						
广东	2,512,035,780.55	1,754,334,636.94	30.16%	-27.55%	-17.46%	-8.54%
四川	1,543,106,877.04	1,341,202,284.60	13.08%	606.28%	4,074.54%	-72.21%
上海	4,007,024,811.87	2,601,728,698.36	35.07%	287.05%	306.56%	-3.11%

8、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

9、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

(1) 2016年实现营业收入8,115,755,330.09元,较上年同期增加60.78%,主要原因是房地产项目结算收入大幅增加,本年房地产项目结算收入7,394,131,838.40元,较上年同期4,564,866,979.80元增长61.98%,主要是本期上海中洲君廷项目、成都中央城邦项目和惠州湾上花园项目竣工结算。

(2) 2016年营业成本5,744,864,450.70元,较上年同期增加89.28%,主要原因是本期主要结算收入的房地产项目土地获取成本较高,毛利率较低所致。

(3) 2016年归属于上市公司普通股股东的净利润260,532,556.30元,较上年同期下降-35.06%,主要原因是本期房地产项目结算毛利率下降和未资本化的利息费用增加所致。

10、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

11、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

本公司2016年度纳入合并范围的子公司共49户。本公司本年度合并范围比上年度增加21户,减少2户,详见下表:

主体	合并范围变动原因	持股比例 (直接)	持股比例(间 接)
青岛市中洲地产有限公司	新设	100.00%	
上海洲立房地产有限公司	新设		100.00%
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	新设		100.00%
惠州市维臻房地产开发有限公司	新设		100.00%
成都中洲洲成房地产有限公司	新设		80.00%
广州洲立置业有限公司	新设	100.00%	
广州市中洲置地有限公司	新设	100.00%	
深圳市洲立房地产有限公司	新设		100.00%

中保盈泰（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	新设		99.99%
祥铭投资有限公司	新设		100.00%
佳智集团有限公司	新设		100.00%
无锡中洲房地产有限公司	新设		100.00%
无锡洲景房地产有限公司	新设		100.00%
嘉兴洲禾房地产有限公司	新设		100.00%
青岛市旺洲置业有限公司	因收购资产而增加的合并主体	100.00%	
青岛市联顺地产有限公司	因收购资产而增加的合并主体	100.00%	
时骏有限公司	因收购资产而增加的合并主体		100.00%
成都中洲投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体		100.00%
成都熊猫小镇投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体		60.00%
四川中洲文旅投资有限公司（注）	因收购资产而增加的合并主体		94.00%
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		100.00%
大连深长城地产有限公司	出售股权而减少的合并主体	95.00%	5.00%
大连长源房地产有限公司	出售股权而减少的合并主体		100.00%

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2017年4月29日