

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2018-64 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2017 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。

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：以公司年末总股本 664,831,139 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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	王艺瑾	黄光立	
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 3629	0755-8839 3609	
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、股权投资等领域。公司在全国开发建设了众多优质项目和精品楼盘，拥有科学合理的土地储备。公司逐步增加自

持优质资产，自主经营国际化五星级酒店，持有及运营甲级写字楼，拥有专业的、提供优质服务的物业管理公司，保持良好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：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年增 减	2015 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	8,654,233,826.31	8,115,755,330.09	8,115,755,330.09	6.63%	5,047,823,963.43	5,047,823,963.43
归属于上市公司股东的净利润	615,363,173.16	260,532,556.30	260,532,556.30	136.19%	401,177,291.16	401,177,291.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	559,954,028.77	278,986,036.74	278,986,036.74	100.71%	409,683,593.11	409,683,593.11
经营活动产生的现金流量净额	-5,184,055,619.65	1,748,423,570.05	1,748,423,570.05	-396.50%	-846,828,689.25	-846,828,689.25
基本每股收益（元/股）	0.9256	0.3959	0.3959	133.80%	0.8377	0.8377
稀释每股收益（元/股）	0.9256	0.3959	0.3959	133.80%	0.8377	0.8377
加权平均净资产收益率	10.01%	4.57%	4.57%	5.44%	11.61%	11.61%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 末增减	2015 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	43,619,885,474.24	29,161,608,501.95	29,161,608,501.95	49.58%	24,621,393,457.39	24,621,393,457.39
归属于上市公司股东的净资产	6,411,756,460.57	5,885,037,057.52	5,885,037,057.52	8.95%	5,615,109,303.66	5,615,109,303.66

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

本公司于 2017 年 5 月 28 日开始采用财政部于 2017 年新颁布的《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》；于 2017 年 6 月 12 日开始采用财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 16 号—政府补助》，本公司采用未来适用法对前述的会计政策变更进行会计处理，该会计政策变更未对可比年度财务报表产生影响。

此外，本公司财务报表还按照财政部 2017 年 12 月 25 日颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号，以下简称“30 号文件”）编制。公司在 30 号文件前将非流动资产的处置利得或损失在“营业外收入”或“营业外支出”项目列报，现变更在“资产处置收益”项目列报。对于上述列报项目的变更，公司采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行调整，对以前年度归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的净资产未产生影响。

(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	1,092,102,058.91	2,168,030,666.00	779,177,269.39	4,614,923,832.01
归属于上市公司股东的净利润	25,858,292.30	125,466,446.93	93,258,693.02	370,779,740.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,329,876.40	126,333,512.42	91,622,720.26	317,667,919.69
经营活动产生的现金流量净额	218,668,957.48	-2,152,855,984.37	-4,807,280,644.90	1,557,412,052.14

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	13,525	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	14,035	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	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	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	47.37%	314,917,359	176,834,659	质押	138,078,100	
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	55,100,000	
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	2.72%	18,092,493				
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		质押	10,700,000	
中国国际金融股份有限公司	境内非国有法人	1.61%	10,710,054				
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	1.44%	9,578,630				
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	境内非国有法人	1.36%	9,026,773				

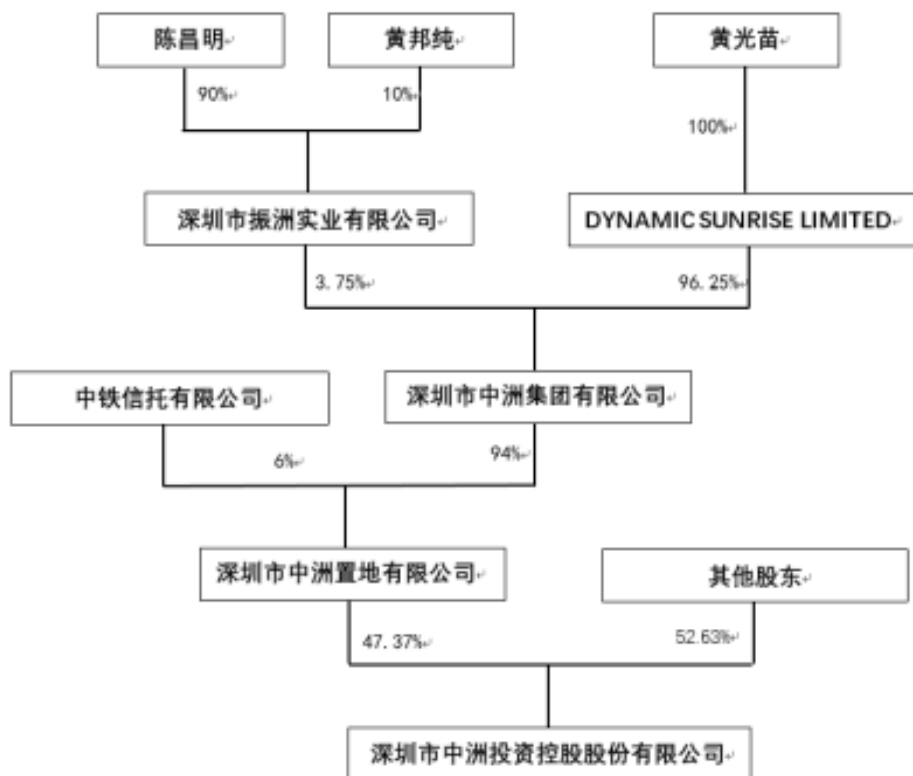
中铁宝盈资产—浦发银行—中铁宝盈—宝鑫 77 号特定客户资产管理计划	境内非国有法人	1.32%	8,788,186			
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 25 号资产管理计划	境内非国有法人	0.93%	6,179,282			
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。					

(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

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(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	130,000	6.30%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2017 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5月27日东方金诚国际信用评估有限公司对公司及发行的“15中洲债”信用状况进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定；同时维持“15中洲债”的信用等级为AA。

2017年6月27日东方金诚国际信用评估有限公司对公司及发行的“15中洲债”信用状况进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定；同时维持“15中洲债”的信用等级为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

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	84.22%	79.90%	4.32%
EBITDA 全部债务比	8.59%	12.60%	-4.01%
利息保障倍数	1.51	1.12	34.82%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(1) 报告期内公司主要经营管理工作回顾

2017年，公司继续以“高周转、扩规模、严管控、增效益”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。

报告期内，公司实现房地产销售面积118.34万平方米，销售金额144.91亿元，比上年同期增长36.90%；房地产开发投资115.77亿元，比上年同期增长189.21%。全年主要经营及管理工作如下：

a、坚持“专注区域、深耕城市、多盘联动”战略，聚焦“粤港澳大湾区”、“大上海”、“成渝”和“环渤海”四大经济圈，多渠道、多方式拓展。全年新增土地面积98.78万平米,新增计容积率面积163.84万平米，并首次进入佛山、重庆。

b、提升运营管理水平，搭建标准化体系。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；另一方面通过标准化体系的搭建，加快项目开发节奏，确保公司“高周转、

扩规模、严管控、增效益”战略的最终实现。

c、因城施策，动态调整营销策略，完成全年任务。报告期内，公司根据国家调控政策，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。公司全年销售金额144.91亿元，同比增长36.90%，销售表现踏上新台阶。

d、报告期内，公司积极拓展融资渠道，在巩固原合作银行融资的基础上，加大了境外银行和信托、基金等合作，并首次完成尾盘基金融资和香港大型银团融资；资本市场直接融资方面，公司于2017年8月获准中期票据注册发行额度 22 亿，目前尚未注册发行。

e、优化员工培训体系，完善项目跟投机制。一方面，公司定期开展优才、英才、将才、帅才、卓越领导力发展等专项培训计划，不断为员工提供发展平台和成长空间，促进员工和公司共同成长；另一方面，员工利益和公司经营紧密结合，截至目前，成都里程项目、无锡崇安府项目、嘉兴花溪地项目、惠州天御五期项目、无锡花溪樾项目、顺德璞悦项目、重庆半岛城邦项目均已实行员工项目跟投，真正实现发展共创、利益共享、风险共担。

f、稳定资产板块现金流，有效发挥避风港作用。2017年，公司资产板块业务累计营业收入9.64亿元，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。其中，长城投资实现可出租物业面积12.8万平方米，平均出租率为97%以上，实现租金收入2.82亿元。中洲物业积极拓展业务，管理面积由285万平方米增长至436万平方米，管理规模增长53%。在中国指数研究院实施的满意度调查中，中洲物业商用物业客户和住宅物业满意度均远高于行业平均分，在经营规模、经济效益、客户满意度和产业突破等多领域均取得较好业绩。

(2) 房地产项目基本情况

a、公司主要房地产项目储备及开发情况

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)	2017年新开工面积(m ²)	2017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)	开工时间	开发进度
成都	中洲中央城邦	100%	住宅	133,163	1,328	126,800	37,633	112,900	178,236	-	-	178,236	178,236	-	2013.12	竣工
	中洲锦城湖岸	100%	住宅	373,149	35,942	307,198	133,000	399,001	570,261	-	-	299,999	-	270,262	2015.07	一期在建 二三期储备
	中洲中央公园	60%	住宅	382,524	29,358	218,298	283,459	425,188	557,203	42,301	-	418,748	249,575	138,455	2016.03	三四期在建 一五六期储备
	中洲里程	80%	住宅	75,783	12,626	55,713	15,101	57,381	79,538	-	-	79,538	-	-	2016.07	在建
	三岔湖项目	100%	住宅用地	511,483	10,560	97,898	547,495	848,752	848,752	-	-	-	-	848,752	-	储备
重庆	大渡口地块项目	100%	商住用地	171,508	73,821	73,821	75,734	180,692	245,719	-	-	-	-	245,719	2017.10-	在建
上海	中洲珑湾/珑悦	100%	住宅、商办	220,130	292	156,345	115,369	226,124	318,550	-	-	239,429	239,429	79,120	2013.03	住宅竣工 商业储备
	中洲里程	100%	住宅	144,874	9,206	137,862	45,071	88,829	113,840	-	113,840	113,840	113,840	-	2015.02	竣工
	君廷	100%	住宅	428,734	14,507	408,899	33,824	84,560	120,653	-	-	120,653	120,653	-	-	竣工
无锡	崇安府	90%	住宅	223,226	97,370	97,370	30,022	99,072	131,869	131,869	-	131,869	-	-	2017.06	在建
	中洲花溪樾项目	100%	商住用地	136,710	76,645	76,645	81,810	98,172	132,300	-	-	-	-	132,300	2017.09	在建
嘉兴	中洲花溪地项目	90%	住宅	156,449	91,420	91,420	66,196	132,302	173,618	173,618	-	173,618	-	-	2017.02	在建
香港注(a)	香港火炭项目	100%	住宅	1,155,130(HKD)	366,520(HKD)	470,263(HKD)	20,038	84,306	84,306	-	-	-	-	84,306	2017.03	在建
	香港铜锣湾项目	100%	住宅	336,974(HKD)	434(HKD)	86,979(HKD)	1,946	9,730	9,730	-	-	-	-	9,730	-	储备

深圳	笋岗物流项目	100%	物流、商业	863,815	29,761	156,609	56,486	391,000	-	-	-	462,940	-	-	2014.11	在建
	深圳黄金台项目	90%	住宅	593,650	注(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	634,727	-	储备
	深圳宝城26区项目	80%	商办用地	-	-	-	102,175	293,250	293,250	-	-	-	-	293,250	-	储备
惠州	中洲中央公园央筑	100%	住宅、商业	266,403	17,611	325,242	249,705	589,140	724,618	-	181,823	549,282	549,282	175,336	-	一期二期竣工三期储备
	中洲中央公园湾上	100%	住宅、商业	150,304	2,640	132,775	88,119	176,450	280,268	-	46,456	280,268	280,268	-	2014.02	竣工
	中洲天御花园	100%	住宅、商业	285,447	38,466	179,120	209,878	586,385	794,907	158,002	178,782	787,288	336,404	7,619	2015.06	在建
	御郡华府	90%	住宅	67,000	24,031	24,807	27,940	97,690	132,767	132,767	-	132,767	-	-	2017.04	在建
	天御时代天街	100%	商业	6,287	791	2,893	3,789	5,684	7,719	7,719	-	7,719	-	-	2017.03	在建
	半岛城邦	20%	住宅、商业	323,869	-	-	323,494	758,726	954,648	-	-	443,826	236,716	510,822	-	在建
	河谷花园	95%	商住用地	397,342	-	-	211,656	621,824	647,589	-	-	-	-	647,589	-	储备
	惠州仲恺ZK34-08地块项目	60%	工业用地	-	-	-	39,032	124,903	191,292	-	-	-	-	191,292	-	储备
	惠南产业园项目	100%	商业用地	34,931	4,812	4,812	13,394	46,879	62,041	-	-	-	-	62,041	2017.12-	在建
	惠州中洲华昕家园	51%	商住用地	42,432	250	8,692	15,856	70,168	98,926	-	-	-	-	98,926	2017.11	在建
康威项目	100%	商业	183,926	625	12,785	52,297	130,750	183,070	-	-	-	-	183,070	-	储备	
惠州德隆项目	83%	商住用地	237,717	18,062	21,730	94,023	282,069	366,963	-	-	-	-	366,963	-	储备	

青岛	中洲半岛城邦（南区）	100%	住宅	204,834	27,317	83,222	309,936	370,637	415,760	199,420	93,678	293,098	93,678	122,662	2016.03	在建
	青岛旺洲项目	100%	商业、住宅	146,259	3,695	36,402	275,801	330,961	400,769	304,801		304,801		95,968	2017.11	在建
广州	顺德璞悦	100%	住宅	248,107	171,033	171,033	48,894	146,682	203,356	203,356	-	203,356	-	-	2017.07	在建
合计				8,117,047	1,098,910	3,474,195	3,609,173	7,870,207	9,322,518	1,353,853	614,579	5,221,275	2,398,081	5,198,909		

备注：

(a) 香港项目相关投资额按2017年12月29日中国人民银行人民币汇率中间价对港币 1: 0.83591换算成人民币后加总。公司已于2018年1月12日签署香港项目整体出售协议，目前股权交易正在办理当中。

(b) 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。

b、公司主要房地产销售情况

地区	项目名称	权益比例	业态	总可售面积(m ²)	本年销售面积(m ²)	本年销售金额(万元)	累计销售面积(m ²)	累计销售金额(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	竣工时间
成都	半岛城邦(1-3期)	100%	车位	101,473	6,660	3,252	83,026	46,521	2,775	3,302	3,141	1,254	60%	一期2010-12 二期2011-12 三期2013-10
			商业	7,473	5,361	11,928	7,473	16,800	392	906	863	219	75%	
	南熙里(1、2期)	100%	商业	54,287	30,220	53,339	54,287	93,441	2,811	6,376	6,132	1,050	83%	
	中洲中央城邦	100%	住宅	101,596	266	351	101,596	113,115	1,743	2,235	2,128	1,733	19%	2016-2
			商业	18,577	972	4,635	1,826	9,307	295	1,035	985	285	71%	
			车位	14,800	2,704	1,196	14,774	6,374	925	1,191	1,132	887	22%	
	中洲	100%	住宅	357,138	37,344	89,715	196,623	305,966	-	-	-	-		2018-4

	锦城湖岸 (1、2期)		商业	22,148	7,984	25,117	7,984	25,117	-	-	-	-	-		
			车位	39,013	14,836	11,378	14,836	11,378	-	-	-	-	-	-	
			公寓	18,198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	中洲 中央公园 (ABCDF)	60%	住宅	388,116	116,852	108,010	253,433	205,941	101,810	69,070	66,041	60,919	8%	F地块2016-12 D地块2018-3	
			车位	56,178	728	520	728	520	275	520	495	120	76%		
	中洲里程	80%	住宅	51,453	38,405	55,075	38,405	55,075	-	-	-	-	-	-	
			商业	5,082	3,878	13,079	3,878	13,079	-	-	-	-	-	-	
			车位	8,375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	上海	中洲珑悦	100%	商业	52,711	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				办公	47,808	31,296	55,769	31,296	55,769	6,066	10,068	9,589	4,038	58%	2017-2
酒店				15,444	6,909	20,037	6,909	20,037	-	-	-	-	-	-	
车位				27,483	14,998	3,389	14,998	3,389	13,899	3,137	2,988	2,037	32%	-	
中洲里程		100%	住宅	72,206	181	391	72,206	145,950	71,598	144,621	141,673	118,287	17%	2016-12	
			商业	10,263	821	2,158	9,927	26,362	917	1,795	1,715	757	56%		
			车位	16,529	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
中洲君廷		100%	住宅	82,880	8,686	83,399	82,690	629,303	22,790	197,281	190,348	105,240	45%	2015-12	
			商业	1,577	1,565	14,085	1,565	14,085	-	-	-	-	-		
			车位	19,380	5,246	21,591	11,726	34,131	2,613	15,615	14,871	10,367	30%		
中洲花溪地	90%	住宅	130,139	94,441	132,509	94,441	132,509	-	-	-	-	-	-		
		车位	15,772	12,964	25,575	12,964	25,575	-	-	-	-	-	-		
惠州	中洲 中央公园 央筑	100%	住宅	378,271	45,295	66,894	370,294	369,894	121,334	160,845	153,791	76,601	50%	2014-12	
			商业	200,894	1,964	9,029	1,964	9,029	677	3,071	2,925	403	86%		
			车位	40,002	17,860	9,689	17,860	9,689	5,263	7,067	6,731	3,686	45%		
	中洲 中央公园 湾上	100%	住宅	163,100	10,567	21,667	155,913	163,301	20,412	32,883	31,482	30,194	4%	2015-12	
			商业	8,608	2,317	7,633	2,317	7,633	2,154	7,391	7,039	1,907	73%		
			车位	21,250	385	1874	385	1,874	-	-	-	-	-		

	中洲天御 (1-3期)	100%	住宅	549,632	158,876	175,933	463,484	386,389	126,836	87,156	84,612	52,296	38%	天御B: 2016-8 天御C1: 2017-9 天御C2: 2018-3	
			商业	32,310	10,677	20,956	25,389	40,126	10,552	14,767	14,064	4,474	68%		
			车位	68,050	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	中洲 御郡华府	90%	住宅	90,565	29,379	34,132	29,379	34,132	-	-	-	-	-	-	-
			商铺	1,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			车位	11,538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中洲 半岛城邦 (1-8期)	20%	住宅	628,772	31,561	20,338	31,561	20,338	-	-	-	-	-	-	-
			商业	239,024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			车位	116,157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛	半岛城邦 (南区)	100%	住宅	357,662	147,302	149,147	235,347	214,659	60,716	36,826	35,070	31,837	9%	一期: 2017-12 二期: 2019-4 三期一批: 2019-4 三期二批: 2020-11	
深圳	里程家园	100%	商业	1,996	1,996	9,991	1,996	9,991	-	-	-	-	-	-	

c、公司主要自有物业出租情况

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	99%
			写字楼	72,264	95%
			酒店	40,631	100%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	100%
			写字楼	61,459	95.17%
	社区商业	100%	商业	51,219	99.58%
成都	南熙里商业	100%	商业	28,495	38.89%

(3) 公司的融资情况

截止2017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	1,022,960.00	5%-8.5%	1-15年
境外借款	449,204.28	2%-4%	6个月-5年
公司债券	129,644.49	6.3%	3年
信托类融资	203,610.00	6%-9.5%	1-2年
结构化融资	97,300.00	8.5%	3年

(4) 向其商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止2017年12月31日尚未结清的担保金额计人民币73.46亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、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

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业利润比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
房地产	8,207,586,190.30	931,543,133.99	37.66%	5.40%	29.30%	6.83%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、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

2017年归属于上市公司普通股股东的净利润615,363,173.16元，较上年同期增加136.19%，主要原因是本期竣工结算的上海君廷、惠州央筑花园二期D地块、惠州天御C1和上海珑湾二期soho办公房地产项目相比上年同期结算的房地产项目的毛利率较高所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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

一、会计政策变更

本公司于2017年5月28日开始采用财政部于2017年新颁布的《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，于2017年6月12日开始采用财政部于2017年修订的《企业会计准则第16号—政府补助》。此外，本财务报表还按照财政部2017年12月25日颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会(2017)30号，以下简称“30号文件”)编制。

1、持有待售的非流动资产、处置组和终止经营

《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对持有待售类别的非流动资产或处置组的分类、计量作出了具体规定，要求在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，在附注中详细披露持有待售非流动资产或处置组、终止经营的信息。该准则要求采用未来适用法处理，未对可比年度财务报表产生影响。

2、政府补助

执行《企业会计准则第16号—政府补助》(修订)之前，本公司的政府补助均确认为营业外收入。执行《企业会计准则第16号—政府补助》(修订)后，与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理，该会计政策变更未对可比年度财务报表产生影响。

3、资产处置损益的列示

在财会30号文件发布以前，本公司出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投

资性房地产除外)或处置组时(子公司和业务除外)确认的处置利得或损失,以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失,在“营业外收入”或“营业外支出”项目列报。在财会30号文件发布以后,本公司出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的处置利得或损失,以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失,在“资产处置收益”项目列报。对于上述列报项目的变更,本公司采用追溯调整法进行会计处理,并对上年比较数据进行调整。

二、会计估计变更

根据本公司于2017年11月24日第八届董事会第五次会议审议通过的《关于应收款项坏账准备计提标准的会计估计变更的议案》,为符合本公司实际情况和行业惯例,能够更加客观、真实和公允地反映本公司的财务状况和经营成果,同时与可比行业上市公司保持一致,本公司自2017年11月24日起对应收款项的坏账准备计提方法进行变更,详情如下:

项目	确定组合的依据	
	变更前	变更后
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	按账龄组合计提坏账准备的应收款项	组合一:本组合按债务单位的信用风险特征划分,主要包括应收关联方、政府部门、合作方的应收款项及一般不存在回收风险的应收款项。 组合二:除组合一外的应收款项

变更前后按信用风险特征组合计提坏账准备的方法如下:

账龄	按信用风险特征组合计提坏账准备的方法		
	变更前	变更后	
		组合一	组合二
1年以内(含1年)	1%	不计提坏账准备	5%
1至2年	10%		
2至3年	30%		
3年以上	50%		

对于上述会计估计变更,本公司采用未来适用法进行会计处理,该会计估计变更增加了2017年度合并净利润计人民币47,727,561.38元,其中归属于母公司股东净利润人民币47,225,698.91元。该会计估计变更增加了2017年度母公司净利润计人民币1,879,103.48元。

(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2017年度纳入合并财务报表合并范围的子公司共84户,比上年度增加35户,详细情况如下:

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	906,962,400.00	35.7	被动稀释	2017年12月26日	工商变更登记日	6,056,632.02	64.2	906,962,400.00	906,962,400.00	-	-	-

2、其他原因的合并范围变动

主体	合并范围变动原因	持股比例 (%)	
		直接	间接
深圳市中洲产城投资发展有限公司	新设	100.00	-
深圳市中洲文化创意产业有限公司	新设	100.00	-
深圳市中洲商置投资有限公司	新设	100.00	-
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.9960
佛山洲立置业有限公司	新设	-	100.00
珠海市洲立置业有限公司	新设	100.00	-
Angel River Holdings Limited	新设	-	100.00
运河集团有限公司	新设	-	100.00
Alpha Honour Limited	新设	-	100.00
Asia Marvel Investment Limited	新设	-	100.00
东莞市中洲置地有限公司	新设	100.00	-
惠州市筑品房地产开发有限公司	新设	-	100.00
惠州市蕙质房地产开发有限公司	新设	-	100.00
惠州市菁金房地产开发有限公司	新设	-	100.00
惠州市远致房地产开发有限公司	新设	-	100.00
惠州市璞玉房地产开发有限公司	新设	-	51.00
重庆洲立房地产有限公司	新设	51.00	-
青岛诚致远房地产开发有限公司	新设	-	100.00
青岛思致远房地产开发有限公司	新设	-	100.00
无锡洲樾房地产有限公司	新设	-	100.00
西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.9960
成都市洲金房地产开发有限公司	新设	-	100.00
成都市洲天房地产开发有限公司	新设	-	100.00
成都市洲立房地产开发有限公司	新设	-	100.00
无锡樾时光文化传播有限公司	新设	-	100.00
深圳中洲宝华置业有限公司	购买资产而增加	-	80.00
惠州宏晟置业有限公司	购买资产而增加	-	100.00
惠州市中科低碳经济科技有限公司	购买资产而增加	-	60.00
宝丽房产(惠州)有限公司	购买资产而增加	-	83.15
惠州市艺新装饰有限公司	购买资产而增加	-	83.15
惠州市凯声电子有限公司	购买资产而增加	-	51.00

惠州市绿洲投资发展有限公司	购买资产而增加	-	90.00
惠州创筑房地产有限公司	购买资产而增加	-	95.00
惠州惠兴房地产有限公司	购买资产而增加	-	100.00
惠州创佳房地产有限公司	购买资产而增加	-	100.00

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2018年4月27日