深圳市中洲投资控股股份有限公司

证券代码:000042　证券简称:中洲控股　公告编号:2016-29号

2015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:以年末总股本665,069,639股为基数,向全体股东每10股派发现金红利2.00元(含税),合计共派现金133,013,927.80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,将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。

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@ztztkg.com	dongshihui@ztztkg.com	

二、报告期主要业务或产品简介

公司作为国内最早从事商品住宅开发建设的企业之一,以住宅地产开发为核心业务、精选优质资产持有运营为业务组合,经过三十年的稳健经营、励志进取,现已成长为行业内具有较强竞争力的综合性企业。公司初步形成以深圳、惠州、成都、上海、青岛等城市为中心的区域开发经营格局。公司适时把握市场机遇,积极拓展香港市场。公司商业物业租赁、酒店经营和物业管理对房地产开发主业形成良好的支撑。

三、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

	2015年	2014年		本年比上年增减	2013年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	5,047,823,963.43	3,032,802,715.76	3,054,508,871.12	65.26%	2,212,983,840.34	2,214,356,202.78
归属于上市公司股东的净利润	401,177,291.16	305,618,650.68	306,703,422.54	30.80%	405,502,224.15	405,588,103.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	409,683,593.11	298,664,102.67	298,664,102.67	37.17%	314,368,894.28	314,368,894.28
经营活动产生的现金流量净额	-846,828,689.25	-1,625,124,896.17	-1,640,186,839.52	48.37%	165,754,440.62	177,760,995.24
基本每股收益(元/股)	0.8377	0.6381	0.6404	30.81%	0.8467	0.8469
稀释每股收益(元/股)	0.8377	0.6381	0.6404	30.81%	0.8467	0.8469
加权平均净资产收益率	11.61%	9.63%	9.66%	增加1.95个百分点	13.76%	13.76%

	2015年末	2014年末		本年末比上年末增减	2013年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	24,621,393,457.39	16,196,337,801.76	16,212,386,773.28	51.87%	7,998,173,391.93	8,028,927,925.62
归属于上市公司股东的净资产	5,615,109,303.66	3,299,726,582.45	3,303,358,604.10	69.98%	3,065,887,463.63	3,068,434,713.42

重述以前年度会计数据的原因为公司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,相应对各期财务报表数据追溯调整。

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	2,057,854,208.61	279,416,818.26	813,478,496.30	1,897,074,440.26
归属于上市公司股东的净利润	461,622,270.19	-43,450,793.77	-3,578,514.16	-13,415,671.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	461,244,803.88	-36,638,799.29	-3,685,593.45	-11,236,818.03
经营活动产生的现金流量净额	-632,697,588.50	120,282,874.71	-249,796,326.21	-84,617,649.25

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

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在差异,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,相应对各期财务报表数据追溯调整。

四、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	20,066	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,676	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	47.35%	314,917,359	176,834,659	质押	138,082,700
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	53,000,000
深圳市远欧投资有限公司	国有法人	7.24%	48,137,884			
深圳市联泰地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792			
兴业银行股份有限公司-工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.82%	5,438,783			
李瑞鹏	境内自然人	0.62%	4,100,000			
赵淑勤	境内自然人	0.60%	4,000,000			
中国建设银行股份有限公司-工银瑞信总回报灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.60%	3,999,998			
博时基金-中国银行-平安人寿-平安人寿委托投资1号资产管理计划	境内非国有法人	0.60%	3,999,959			
泰康人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-019L-FH002深	境内非国有法人	0.55%	3,634,425			
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

五、管理层讨论与分析

1.报告期经营情况简介

2015年,公司继续围绕战略发展规划开展各项工作,完成了年度任务目标,顺利实现2014--2016三年战略规划中第二年战略目标。

单位:人民币万元

项目	本年数	上年同期数	增减率
营业收入	504,782.40	305,450.89	65.26%
利润总额	61,707.24	49,433.51	24.82%
归属于母公司所有者的净利润	40,117.73	30,670.34	30.80%

2015年,公司完成房地产销售面积41.54万平方米,完成年度目标的95.78%,比上年同期增长21%;合同销售金额73.83亿元,完成年度目标的143.89%,比上年同期增长52.19%;完成房地产开发投资45.96亿元,完成年度目标的74.95%,比上年同期减少22.04%。全年主要经营及管理工作如下:

(1)继续坚持"高周转、扩规模"的发展战略,加快项目获取及开发运转节奏,提高内部管控能力,报告期末,公司总资产规模较上年同期增长了51.87%。

(2)重点提升企业管理精细化水平,强化全面预算管理。2015年公司将财务预算指标与经营计划紧密结合,通过运营执行情况分析,严格控制主要开发节点,按计划管控项目开发周期,将关键节点的考核作为年度绩效考核的重要内容。通过全面运营计划与预算管理的实施,公司已经建立了有效的费用标准和控制流程,开发间接费用、管理费用和销售费用得到了有效的控制。

(3)加大项目拓展力度,补充土地储备资源。2015年度公司通过股权收购方式获得上海君廷项目、香港火炭项目、大股东的成都中洲中央公园项目、三岔湖项目以及青岛胶州旺洲、联顺项目。全年为公司增加土地储备及在建项目占地面积147.06万平米,计容积率面积214.57万平米。2016年1月,通过股权收购的方式获得香港铜锣湾大坑道项目,在香港地区实现双盘联动。

(4)在销售工作方面,2015年公司营销部门对个盘采取有针对性且快速应变的销售措施,深挖渠道营销,同时做好开盘定价及销售跟进工作,达成价格与去化速度双赢。2015年公司实现签约金额73.83亿元,超额完成2015年目标的43.89%,相比2014年增长52.19%。

(5)物业经营水平持续提升,资产管理板块业务趋向专业化,非房地产开发业务稳步成长。2015年自持的优质办公楼物业、社区商业等物业获得了良好的出租率及租金收益,为公司业绩带来积极的影响。公司于报告期内收购了中洲物业,物业管理覆盖了中高端写字楼、产业园区、住宅及商业等众多业态。物业公司创新推出"智悦服务"模式,开展服务智能化和社区O2O信息化建设,全面提升了公司开发项目的物业管理及服务水平,为房地产项目的开发及销售提供了有力支持。

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	4,857,878,008.21	721,476,988.34	40.19%	69.67%	48.46%	-3.29%
服务	93,422,046.70	3,081,428.31	16.57%	260.89%	27.98%	-14.76%
酒店	243,622,007.72	-7,638,036.41	22.26%	-3.65%	-156.14%	-5.92%
施工	33,260,347.35	-7,036,596.59	-16.14%	155.04%	-898.91%	-33.41%
抵销	-180,358,446.55	-79,723,955.32	2.19%	79.62%	828.51%	-25.07%

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

(1)报告期实现营业收入5,047,823,963.43元,较上年同期增加65.26%,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4,564,866,979.80元,较上年同期2,745,865,953.89元增长66.25%,主要是中洲控股金融中心项目竣工结算。

(2)报告期营业成本发生数3,035,081,295.86元,较上年同期增加72.91%,主要原因是房地产项目结算收入增加,房地产主营业务同步增加。

(3)报告期归属于上市公司股东的净利润401,177,291.16元,较上年同期增加30.80%,主要原因是房地产项目结算利润增加。

6.面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

六、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

(1)会计政策变更的原因

2015年 11月 4日,中华人民共和国财政部(以下简称"财政部")发布《企业会计准则解释第 7号》(财会【2015】19号),《企业会计准则解释第 7号》中关于授予限制性股票激励计划的会计处理如下:

上市公司实施限制性股票的股权激励安排中,向激励对象授予一定数量的公司股票,并规定锁定期和解锁期,在锁定期和解锁期内不得上市流通及转让。达到解锁条件可以解锁;如果全部或部分股票未被解锁而失效或作废,由上市公司按照事先约定的价格进行回购。对于此类授予限制性股票的股权激励计划,向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的,公司应当根据收到职工缴纳的认股款确认股本和资本公积(股本溢价),同时就回购义务确认负债(作收购库存股处理)。

根据《企业会计准则解释第7号》,公司对2015年度三季报财务报表进行追溯调整。

(2)变更前采用的会计政策

本次变更前,公司采用的会计政策为财政部2014年修订或制订的《企业会计准则》及其补充规定。

(3)变更后采用的会计政策

本次变更后,公司新增执行财政部发布的《企业会计准则解释第7号》(财会【2015】19号)。

(4)会计政策变更的日期

根据《企业会计准则解释第7号》规定,公司自上述文件规定的起始日开始执行。

(5)会计政策变更的影响

本次会计政策变更公司要追溯调整2015年度三季报财务报表,具体影响如下:

其他应付款调增98,301,984.00元,库存股调增98,301,984.00元,净资产调减98,301,984.00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

与上年度财务报告相比,新增并表单位六家,减少并表单位一家,具体情况如下:

① 新设子公司增加两家合并主体

A.2015年2月10日公司于香港以港币1万元登记设立中洲投资控股(香港)有限公司;

B.中洲投资控股(香港)有限公司2015年11月2日于香港以港币1万元登记设立中洲控股管理有限公司。

②因收购资产而增加三家合并主体

A.本公司与广东君鑫集团有限公司、深圳市道信投资有限公司签订《股权转让协议》,以人民币71,750万元以及位于上海市宛平南路1188弄1-13号,1198号的中信君廷名邸3幢8号楼1901室(建筑面积为197.95平方米)的房产取得上海盛博房地产开发有限公司100%股权。股权过户手续已于2015年5月25日完成。

B.中洲投资控股(香港)有限公司分别与中晟置业有限公司和堡利集团有限公司签订《协议书》和《股权转让协议》,以港币2.8亿元和港币11.2亿元共计14亿港元取得EVER REALITY LIMITED100%股权及其全资子公司中洲(火炭)有限公司100%股权。股权过户手续已于2015年11月30日完成。

③同一控制企业合并增加一家合并主体

本公司与实际控制人的控股子公司深圳中洲集团有限公司以及深圳市振洲实业有限公司签订《股权转让协议》,以人民币183.40万元和176.40万元共计360万元,分别取得深圳市中洲物业管理有限公司51%和49%的股权。股权过户手续已于2015年8月6日完成。

④注销公司减少一家合并主体

上海温馨港湾物业管理有限公司由于没有经营业务,于2015年12月2日前完成税务和工商注销事项。4.董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董事长:姚日波
2016年3月29日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2016-36号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于公司2016年度担保额度的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、担保情况概述

公司于2016年3月25日召开第七届董事会第三十三会议,审议通过《关于核定公司2016年度担保额度的议案》,拟同意公司于2016年度向银行等金融机构申请授信融资时,为全资子公司提供不超过人民币75亿元及港币95亿元的担保额度,有效期自2015年度股东大会通过之日起至2016年度股东大会召开之日止。

上述担保额度已经公司2016年3月25日召开的第七届董事会第三十三次会议审议通过,根据深圳证券交易所《行业信息披露指引第3号--上市公司从事房地产业务》和公司《章程》的规定,该事项须提交公司2015年度股东大会审议。

上述议案内涉及的全资子公司可根据其自身融资需求,在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽谈具体的融资条件,具体担保金额、担保期限等以最终签订的相关文件为准。

二、担保事项的主要内容

1.担保额度分配情况

序号	被担保人	计划担保额度(亿元)		公司对被担保人持股比例(%)
		币别	金额	
1	深圳市香江置业有限公司	人民币	25	100%
2	深圳市长城物流有限公司	人民币	30	100%
3	深圳圣廷苑酒店有限公司	人民币	2	100%
4	惠州市昊恒房地产开发有限公司	人民币	5	100%
5	惠州万联房地产有限公司	人民币	8	100%
6	青岛市旺洲置业有限公司	人民币	5	100%
7	中洲投资控股(香港)有限公司及其全资子公司	港币	95	100%

2.上述担保对象的范围包括:公司为全资子公司提供担保;全资子公司为本公司提供担保;全资子公司之间相互提供担保。

3.上述担保的担保种类包括《中华人民共和国担保法》中规定的保证、抵押、质押、留置及定金,担保内容包括综合授信额度、贷款、保函、承兑汇票、贸易融资等,担保期限根据被担保方融资需求及届时签订的担保合同为准。

4.上述担保包含以下情况:

(1)单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的 10%;

(2) 连续12个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的50%且绝对金额超过5000万元人民币以后的担保;

(3)连续12个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的30%以后的担保;

(4)被担保子公司资产负债率超过 70%。

5.上述担保额度的有效期自2015年年度股东大会审议通过本事项之日起至2016年年度股东大会召开之日止。

6.在满足监管部门相关法律、法规规定的情况下,担保额度可调剂给其他被担保对象使用。

7.上述担保额度经股东大会审议批准后,在额度范围内授权公司董事会审批具体担保事项并及时履行信息披露义务。

8.在超出上述担保对象及额度范围之外的担保,公司将根据有关规定另行履行决策程序。

三、被担保人基本情况

1.深圳市香江置业有限公司

(1)注册地址:深圳市福田区园岭街道百花五路长源楼四楼F室

(2)法人代表:林长青

(3)注册资本:1000万元

(4)经营范围:

一般经营项目:在合法取得土地使用权的地块上进行房地产开发;经营进出口业务;为酒店提供管理服务,打字复印、会议及展览展示策划,票务代售;干洗衣服代收,自有物业租赁,物业管理。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)

许可经营项目:住宿,餐饮服务,美容美体,经营健身房,经营游泳池,旅游业务。

(5)与公司关联关系:系公司全资子公司,公司持有其 100%股权。

(6)截至2015年12月31日,深圳市香江置业有限公司的总资产321,111万元,净资产96,964万元,2015年度营业收入201,585万元,净利润48,599万元。

2.深圳市长城物流有限公司

(1)注册地址:深圳市罗湖区宝岗北路笋岗库一区

(2)法人代表:尹善峰

(3)注册资本:15000万

(4)经营范围:

一般经营项目:仓储及库房的租赁,公路货运,货物仓储,装卸搬运(限搬运装卸本单位货物);购销建筑装饰材料;国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);兴办实业(具体项目另行申报);在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;工程造价与评估(不含限制类项目);自有物业租赁;物业管理。

(5)与公司关联关系:公司持有其 99%股权;公司全资子公司——深圳市中洲资本有限公司持有其 1%股权。

(6)截至2015年12月31日,深圳市长城物流有限公司的总资产212,872万元,净资产14,456万元,2015年度营业收入0元,净利润-1,538万元。

3.深圳圣廷苑酒店有限公司

(1)注册地址:深圳市福田区华强北路长兴大厦

(2)法人代表:尹善峰

(3)注册资本:7500万元

(4)经营范围:

一般经营项目:物业服务;汽车美容(由分支机构经营);经营、管理长盛大厦世纪楼的酒店业务(具体项目另行申报)。

许可经营项目:经营酒店业务,包括客房、中西餐厅、商务中心、游泳池及内供小商场、美容美发、花店、网球场、会议厅业务,桑拿按摩、机动车停放服务、卡拉ok、歌舞厅(凭相关许可证经营)。

(5)与公司关联关系:公司持有其95%股权;公司全资子公司——深圳市中洲资本有限公司持有其5%股权。

(6)截至2015年12月31日,深圳圣廷苑酒店有限公司的总资产32,298万元,净资产15,936万元,2015年度营业收入23,773万元,净利润2,608万元。

4.惠州市昊恒房地产开发有限公司

(1)注册地址:惠州市江北文昌一路7号华贸大厦1单元30层05-06号

(2)法人代表:林长青

(3)注册资本:10200万

(4)经营范围:房地产开发;物业管理;机动车停放服务,建筑装修装饰工程。(逸尚项目凭资质证书经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

(5)与公司关联关系:公司持有其5%股权;公司全资子公司——惠州中洲置业有限公司持有其 95%股权。

(6)截至2015年12月31日,惠州市昊恒房地产开发有限公司的总资产244,065万元,净资产26,341万元,2015年度营业收入109,330万元,净利润14,743万元。

5.惠州万联房地产有限公司

(1)注册地址:惠州市江北文昌一路7号华贸大厦1单元30层02号

(2)法人代表:林长青

(3)注册资本:100万

(4)经营范围:房地产开发;物业管理;建筑装修装饰工程。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

(5)与公司关联关系:公司全资子公司——深圳市中洲地产有限公司持有其 95%股权;公司全资子公司——深圳市中洲资本有限公司持有其 5%股权。

(6)截至2015年12月31日,惠州万联房地产有限公司的总资产49,212万元,净资产-9,122万元,2015年度营业收入0元,净利润-1,388万元。

6.青岛市旺洲置业有限公司

(1)注册地址:青岛胶州市香港路与正阳路交界处少海新城服务楼B座1楼101室

(2)法人代表:尹善峰

(3)注册资本:1000万

(4)经营范围:

一般经营项目:房地产开发经营及租赁,城市基础设施建设,商品房销售与代理,自有资金对外投资。(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。

(5)与公司关联关系:系公司全资子公司,公司持有其 100%股权。

(6)截至2015年12月31日,青岛市旺洲置业有限公司总资产32,417万元,净资产-20万元,2015年度营业收入0元、净利润-6,635万元。

7.中洲投资控股(香港)有限公司Centralcon Investment Holding(Hong Kong) Company Limited

(1)注册地址:Suites 1403-10, 14/F, Dah Sing Financial Centre,108 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong

(2)董事:姚日波、尹善峰

(3)注册资本:1万港币

(4)经营范围:股权投资、投资咨询。

(5)与公司关联关系:系公司全资子公司,公司持有其 100%股权。

(6)截至2015年12月31日,中洲投资控股(香港)有限公司的总资产港币145,054万元,净资产港币3,336万元,2015年度营业收入0元、净利润港币-1,663万元。

四、董事会意见

公司本次为子公司提供担保额度的事项有利于促进其经营发展,满足项目开发及融资需要。

五、累计对外担保数量及逾期担保数量

截至2016年3月25日,公司担保余额为人民币733,430.11万元,占公司2015年经审计归属于上市公司股东净资产的比重为130.62%,其中人民币担保余额为517,149.04万元,港币担保余额257,000万元折计人民币216,011.07万元(按2016年3月25日中国人民币银行公布的港币对人民币汇率中间价0.84051换算)。

公司无逾期担保或涉及诉讼的担保。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董 事 会
二〇一六年三月二十九日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2016-37号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于为子公司成都市银河湾房地产开发有限公司贷款提供连带责任担保的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、担保情况概述

因经营需要,本公司全资子公司成都市银河湾房地产开发有限公司(以下简称"银河湾公司")拟作为借款人向华夏银行股份有限公司深圳市华强北支行(以下简称"委贷银行")申请委托贷款不超过人民币肆亿元整,贷款期限叁年,资金用于"锦城湖岸"项目的开发建设及归还股东借款等。

本公司拟同意为银河湾公司向委贷银行申请的不超过人民币肆亿元整贷款提供连带责任保证担保,保证担保范围为本金不超过肆亿元整及其利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及鉴定费、评估费、拍卖费、诉讼费、仲裁费、公证费、律师费等实现主债权而发生的合理费用以及其他应付费用。保证期间为主合同项下各具体授信的债务履行期限届满之日后两年。

上述担保事项已经公司2016年3月25日召开的第七届董事会第三十三次会议审议通过,根据公司《章程》的规定,该笔担保须经公司股东大会审议通过。

二、被担保人基本情况

银河湾公司于2009年10月成立,现注册地点为成都高新区天久北巷139号1栋5层46号。法定代表人许斌,注册资本为3亿元,经营范围为房地产开发经营、物业管理;室内外装饰装修工程施工(以上项目凭资质许可证从事经营)。

银河湾公司的股权架构图是:

银河湾公司的主要财务数据是:

科目 \ 日期	2015年12月	2014年12月
资产总额	2,415,583,769.15	2,241,939,603.30
负债总额	1,192,737,127.33	990,224,309.41
其中:银行贷款总额	1,000,000,000.00	203,400,000.00
其中:流动负债总额	192,737,127.33	786,824,309.41
净资产	1,222,846,641.82	1,251,715,293.89

科目 \ 日期	2015年1-12月	2014年1-12月
营业收入	0	0
营业利润	-38,477,776.82	-9,507,024.82
净利润	-28,868,652.07	-8,568,706.11

三、担保协议的主要内容

本公司同意为银河湾公司向委贷银行申请的不超过人民币肆亿元整贷款提供连带责任保证担保,保证担保范围为本金不超过肆亿元整及其利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及鉴定费、评估费、拍卖费、诉讼费、仲裁费、公证费、律师费等实现主债权而发生的合理费用以及其他应付费用。保证期间为主合同项下各具体授信的债务履行期限届满之日后两年。

上述担保事项及相关担保合同须经股东大会批准后生效。

四、董事会意见

根据《股票上市规则》和公司《章程》等有关规定,经公司第七届董事会第三十三次会审议通过,公司董事会同意为银河湾公司向委贷银行申请的不超过人民币肆亿元整贷款提供连带责任保证担保,保证担保范围为本金不超过肆亿元整及其利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及鉴定费、评估费、拍卖费、诉讼费、仲裁费、公证费、律师费等实现主债权而发生的合理费用以及其他应付费用。保证期间为主合同项下各具体授信的债务履行期限届满之日后两年。上述担保须提交公司股东大会审议。

以上担保符合《公司法》、公司《章程》以及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发【2005】120号)等相关规定。

五、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2016年3月25日,公司担保余额为人民币733,430.11万元,占公司2015年经审计归属于上市公司股东净资产的比重为130.62%,其中人民币担保余额为517,149.04万元,港币担保余额257,000万元折计人民币216,011.07万元(按2016年3月25日中国人民币银行公布的港币对人民币汇率中间价0.84051换算)。公司无逾期担保和涉及诉讼的担保。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董 事 会
二〇一六年三月二十九日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2016-38号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于为子公司成都市银河湾房地产开发有限公司贷款提供连带责任担保的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、担保情况概述

因经营需要,本公司全资子公司成都市银河湾房地产开发有限公司(以下简称"银河湾公司")拟作为借款人向华夏银行股份有限公司深圳市华强北支行(以下简称"委贷银行")申请委托贷款不超过人民币肆亿元整,贷款期限叁年,资金用于"锦城湖岸"项目的开发建设及归还股东借款等。

本公司拟同意为银河湾公司向委贷银行申请的不超过人民币肆亿元整贷款提供连带责任保证担保,保证担保范围为本金不超过肆亿元整及其利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及鉴定费、评估费、拍卖费、诉讼费、仲裁费、公证费、律师费等实现主债权而发生的合理费用以及其他应付费用。保证期间为主合同项下各具体授信的债务履行期限届满之日后两年。上述担保须提交公司股东大会审议。

以上担保符合《公司法》、公司《章程》以及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发【2005】120号)等相关规定。

五、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2016年3月25日,公司担保余额为人民币733,430.11万元,占公司2015年经审计归属于上市公司股东净资产的比重为130.62%,其中人民币担保余额为517,149.04万元,港币担保余额257,000万元折计人民币216,011.07万元(按2016年3月25日中国人民币银行公布的港币对人民币汇率中间价0.84051换算)。公司无逾期担保和涉及诉讼的担保。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董 事 会
二〇一六年三月二十九日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2016-43号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于回购注销部分限制性股票的减资公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称"公司")于2016年03月25日召开的第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于回购注销已离职股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。根据《公司第一期股权激励计划(草案)》及相关规定,鉴于公司第一期股权激励计划激励对象中杨保华因个人原因离职,失去本次股权激励资格,公司对其持有的尚未解锁的238,500股限制性股票以每股10.56元的价格进行回购注销。根据公司2015年第四次临时股东大会对董事会的相关授权,上述事项不需要再次提交股东大会审议。公司将按照股权激励计划的相关规定办理回购注销的相关事宜。相关公告信息见公司同日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网发布的2016-39号公告。

本次公司回购注销部分股权激励股份将涉及公司注册资本减少,根据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规的规定,公司特此通知债权人,债权人自本公告之日起四十五日内,有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保。债权人未在规定期限内行使上述权利的,本次回购注销将按法定程序继续实施。

该事项涉及的注册资本变更等事项已经公司2015年第四次临时股东大会授权董事会实施办理,不需要提交股东大会审议。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董 事 会
二〇一六年三月二十九日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2016-27号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届董事会第三十三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届董事会第三十三次会议于2016年3月25日上午在深圳中洲控股中心公司会议室召开。会议通知于3月15日以电子邮件方式送达全体董事、监事。会议通知发出后,经公司董事长姚日波先生提议,新增2项议案:1.《关于募集资金年度存放与实际使用情况的专项报告的议案》;2.《关于公司会计政策变更的议案》。上述议案以电子邮件方式送达全体董事、监事。

会议应到董事9名,实到9名。会议的召集、召开符合有关法律、法规及公司《章程》的规定,会议合法有效。公司全体监事及董事会秘书列席了会议。

会议由公司董事长姚日波主持,审议通过了以下议案:

一、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《2015年度董事会工作报告》。

董事会同意将该议案提交公司2015年度股东大会审议。

二、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2015年度经审计财务报告的议案》。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2015年度财务报表进行了全面审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(瑞华审字【2016】48400010号)。

(一)经审计后的2015年度财务报表主要数据及指标

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
营业收入(元)	5,047,823,963.43	3,054,508,871.12	65.26%	2,214,356,202.78
归属于上市公司股东的净利润(元)	401,177,291.16	306,703,422.54	30.80%	405,588,103.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	409,683,593.11	298,664,102.67	37.17%	314,368,894.28
经营活动产生的现金流量净额(元)	-846,828,689.25	-1,640,186,839.52	48.37%	177,760,995.24
基本每股收益(元/股)	0.8377	0.6404	30.80%	0.8469
稀释每股收益(元/股)	0.8377	0.6404	30.80%	0.8469
净资产收益率(%)	11.61%	9.66%	增加1.95个百分点	13.76%

	2015年末	2014年末	本年末比上年末增减(%)	2013年末
总资产(元)	24,621,393,457.39	16,212,386,773.28	51.87%	8,028,927,925.62
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,615,109,303.66	3,303,358,604.10	69.98%	3,068,434,713.42

(二)财务报表主要数据及指标说明

1.2015年实现营业收入5,047,823,963.43元,较上年同期增加65.26%,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4,564,866,979.80元,较上年同期2,745,865,953.89元增长66.25%,主要是中洲控股金融中心项目竣工结算。

2.归属于上市公司股东的净利润401,177,291.16元,较上年同期增加30.80%,主要原因是房地产项目结算利润增加。

3.经营活动产生的现金流量净额-846,828,689.25元,较上年同期增加48.37%,主要原因是本期房地产销售回款较上年同期增加所致。

4.总资产24,621,393,457.39元,较年初增加51.87%,主要原因是货币资金、存货、投资性房地产以及固定资产增加所致。

5.归属于上市公司股东的净资产5,615,109,303.66元,较年初增加69.98%,主要原因是本期非公开发行股票以及实现的净利润所致。

董事会同意将该议案提交公司2015年度股东大会审议。

三、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2015年年度报告摘要及正文的议案》。

董事会同意将该议案提交公司2015年度股东大会审议。

四、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2015年度利润分配及分红的议案》。

根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华审字【2016】48400010号审计报告,本公司(母公司)2015年度实现净利润714,086,064.87元,加年初未分配利润355,335,193.16元,减去分配2014年度现金红利71,838,912.00元,母公司2015年末实际可供股东分配的利润为997,582,346.03元。

根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定,公司拟提出2015年度利润分配及分红预案如下:

1.按照母公司净利润的10%提取法定公积金71,408,606