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 2019 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。

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权登记日的总股份数发生变化，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、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	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	
传真	0755-88393677	0755-88393677	
电话	0755-88393609	0755-88393609	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.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多个高品质住宅项目，拥有优质的土地储备，逐步增加自持优质资产，自主经营五星级酒店，持有及运营甲级写字楼，拥有专业的物业管理公司。公司主要房地产项目分布在粤港澳大湾区、成渝都市圈、大上海都市圈和青岛区域。

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	调整后	调整前	调整后
营业收入	7,213,165,825.69	7,942,112,442.45	7,942,112,442.45	-9.18%	8,654,233,826.31	8,654,233,826.31
归属于上市公司股东的净利润	787,168,958.40	446,690,331.69	446,690,331.69	76.22%	615,363,173.16	615,363,173.16
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	-76.30%	559,954,028.77	559,954,028.77
经营活动产生的现金流量净额	-842,590,795.90	3,001,582,489.62	3,001,582,489.62	-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
加权平均净资产收益率	10.56%	6.53%	6.53%	增加 4.03 个百分点	10.01%	10.01%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减	2017 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	45,141,526,985.37	46,050,688,700.65	46,050,688,700.65	-1.97%	43,619,885,474.24	43,619,885,474.24
归属于上市公司股东的净资产	7,556,181,258.45	7,273,821,959.91	7,273,821,959.91	3.88%	6,411,756,460.57	6,411,756,460.57

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

1、新金融工具准则：本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《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—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称"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要求进行追溯调整。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在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

2、财务报表列报格式：本公司按财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会(2019)6 号）编制 2019 年度财务报表。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

单位：元

	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	1,411,733,646.97	3,411,629,626.63
归属于上市公司股东的净利润	231,879,742.80	-29,777,205.98	724,031,255.81	-138,964,834.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	228,865,149.13	-47,212,148.23	36,546,760.50	-128,719,247.31
经营活动产生的现金流量净额	-30,533,005.16	367,215,796.96	308,610,627.39	-1,487,884,215.09

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	17,878	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,154	报告期末表决权恢复的优先	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

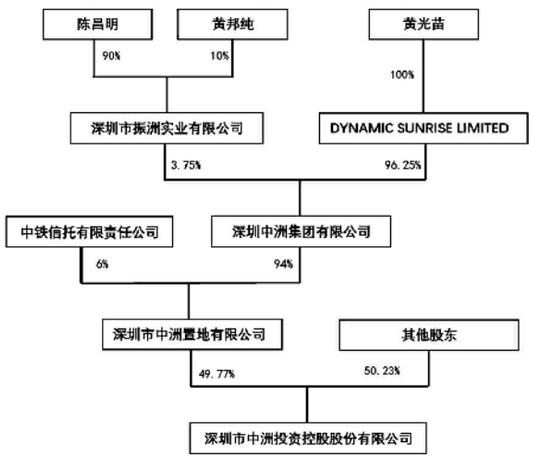
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	49.77%	330,891,722		质押	113,740,000
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	54,500,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792		质押	10,700,000
中铁宝盈资产—浦发银行—中铁宝盈—宝鑫 77 号特定客户资产管理计划	其他	1.56%	10,350,984			
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	1.36%	9,067,073			
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产方圆 6 号资产管理计划	其他	1.23%	8,151,485			
九泰基金—浦发银行—九泰基金—恒胜新动力分级 1 号资产管理计划	其他	0.98%	6,539,733			
云南国际信托有限公司—云霞 3 期证券投资集合资金信托计划	其他	0.97%	6,421,805			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·金元宝 68 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.96%	6,367,400			
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

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

（1）报告期内外部环境分析

为促进房地产市场平稳健康发展，国家宏观调控政策稳字当头。2019 年中央经济工作会议指出坚持"房住不炒"、全面落实因城施策，"稳地价、稳房价、稳预期"，促进房地产市场平稳健康发展。全国住房和城乡建设工作会议再次提出"三稳"，房地产宏观政策长期以"稳"为主的基调不容打破。

地方政府采取因城施策。深圳解除商务公寓只租不售，深汕合作区商品房解冻，广州南沙、花都、黄埔限购先后松绑，佛山人才购房不受户籍、个税、社保限制，港澳居民湾区购房全面解除限制，300 万以下常住人口城市取消落户限制，各地"一城一策"正在加速落实。

房地产行业持续分化。根据国家统计局数据显示，2019 年全国商品房销售额 159,725 亿元，同比增长 6.5%。根据中指研究院数据，2019 年有数百家房企宣告破产清算。部分中小型房企资金承压，短期资金风险显著增加，已失去再投资能力。龙头房企的规模继续扩大，百强房企的规模增速逐渐放缓。

（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，逐步增加自持优质资产，自主经营五星级酒店，持有及运营甲级写字楼，拥有专业的物业管理公司。公司主要房地产项目分布在粤港澳大湾区、成渝都市圈、大上海都市圈和青岛区域，各区域具体布局及主要竞争优势如下：

①以深圳总部为核心，辐射粤港澳大湾区。公司总部位于深圳，在大湾区中已完成深圳、广州、惠州、东莞、佛山等核心城市项目布局。

深圳区域有高端商住项目、商业办公写字楼项目、酒店项目等核心优质资产。其中笋岗国际物流中心项目是深圳市首批十大城市更新项目之一，位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段，项目由商业综合体、平层公寓、LOFT 办公、超高层写字楼等组成，为当地综合性地标式标杆项目；黄金台项目位于龙华区深圳北站商务核心区内，位置极佳；宝城 26 区项目为城市更新项目，规划功能主要为商业、办公和酒店，是该区域"商贸居住综合区"的重要组成部分；中洲控股金融中心为甲级写字楼和高端酒店，是南山中心区地标性建筑，现已引入众多国内外优质企业入驻；中洲滨海商业中心项目是由公司代建代售的综合性项目，是福田区集海幕大宅、品质公寓、超甲级写字楼、精品酒店和主题商业街区等多元复合业态的综合性项目。

公司深耕惠州区域多年，经过多渠道、多方式拓展，目前公司在惠州区域辐射面积迅速增长，项目遍及惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域，已形成多盘联动态势，在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力。已开发项目包括：中洲中央公园、中洲天御、中洲华昕府、中洲公园城、中洲半岛城邦、中洲理想仓等，累计已开发面积近 300 万平方米，惠州公司已成为中洲控股粤港澳大湾区核心区域公司。

公司积极布局广州、佛山、东莞等区域，主要项目有广州南沙灵山岛项目、佛山璞悦花园、东莞里程花园（水南东祠）项目、东莞上一村项目等。其中广州南沙灵山岛项目位于南沙自贸区明珠湾起步区，该区域将重点发展高端总部经济基地，未来区位价值凸显；东莞上一村项目是东莞的村企合作项目，是公司布局东莞区域的重要切入点。

②深耕大上海都市圈，多盘联动助力发展。公司目前在大上海都市圈已形成以上海为核心、逐步辐射长三角的布局，充分发挥上海资金、人才和地域优势，近年来持续在上海及周边区域拓展项目。目前已进入都市圈内的有上海、无锡、嘉兴等核心城市，开发和销售的项目主要有珑湾、珑悦、里程、无锡崇安府、花溪樾、嘉兴花溪地、花溪源著等项目。公司在大上海都市圈已形成多城、多区、多盘联动格局，市场地位显著提升。

③重视成渝都市圈，积极开拓西南市场。公司在成渝区域深耕多年，落地开发多个项目。2019 年，重庆大渡口项目创造大渡口季度销冠；成都天府珑悦在远郊区域众多品牌开发商中脱颖而出；成都中央公园四期摘得成都市 2019 年开盘当日别墅销售冠军及成都市 2019 年全年低密物业销售冠军双项冠军排名。各项目建立了良好的市场口碑，逐步提升中洲控股在成渝区域同业品牌声誉度。目前，成渝区域尚有优质储备用地，项目升值空间可期。

④夯实青岛片区市场，提升品牌口碑。公司青岛半岛城邦项目连续多年位居胶州销售金额前三，带动少海片区置业热度，为中洲品牌在青岛赢得良好的市场口碑。

（3）报告期内公司主要经营管理工作回顾

公司 2019 年实现房地产销售面积 102.67 万平方米，销售金额 155.21 亿元，比上年同期增长 17.83%。全年主要经营及管理工作如下：

①投资拓展盘活增容，开启新局面。2019 年，公司采取灵活的合作开发方式，在盘活和增容货值方面取得多项突破，项目投后管理成效显著，新增货值超过 40 亿元。

②严格管控运营，确保项目顺利交付。公司强化运营管理力度，精细化管控各类计划，优化完善项目主数据系统。全年开展季度综合巡检，各城市公司项目质量、安全管理水平逐步提升，通过派驻技术人员、现场巡查、勒令整改、预警督办等方式，保证精装修项目的竣工交付。

③营销去化加速回款，多举措去库存。公司以销售为先导，全面拓宽营销渠道，以回款为中心，从销售端保障回款顺利。积极灵活应对市场变化，推进项目去化，完成年度销售目标，严格管理后端回款，采取应对措施保障回款。

④资金筹划成效显著，稳定公司现金流。2019 年公司以收定支，盘活监管资金，以销售回款为解决资金问题的根本措施，在行业融资收紧的大环境下，重大项目融资仍取得突破性进展。首次引入 AMC 公司，创新合作模式。报告期内，公司现金流平衡。

⑤资产板块稳步增收，收益情况良好。公司酒店经营面积 15.5 万平方米，商业运营面积 25.3 万平方米，物业服务签约面积 746 万平方米。2019 资产板块全部超额完成年度任务，营收占比逐年加大，为公司带来持续稳定的现金流。

（4）公司未来发展的展望

①行业格局与趋势

世界政治经济格局正在加速重塑阶段，国际形式为全球经济注入较大不确定性。2020 年中国将会迎来全面建成小康社会和"十三五"规划收官之年。中央先后多次强调"房住不炒"，强调建立保持房地产市场相对平稳发展的长效调控机制，各地因城施策、一城一策先后出台，调控趋向精准化和灵活化。

2020 年，新冠疫情席卷全球，世界经济同步下行，中国经济承压巨大。在外部经济不确定性加剧的环境下，房地产行业逐渐回归价值与理性投资，在政策端、供给端和需求端将呈现稳中有变，行业或将出现以下趋势：

A、增速逐步放缓。根据国家统计局数据显示，房地产 + 建筑业约占全国 GDP 的 1/7，房地产 + 建筑业每年提供 5000 万个就业岗位。2019 年全国商品房销售面积 171,558 万平方米，下降 0.1%，尽管房地产增速已逐渐放缓，但作为国民经济的支柱性行业，仍然大有可为。

B、多元化方向逐步明确。未来十年，全国不动产市场规模预计达 500 亿平方米，让不动产动起来，将成为不动产市场价值的最大释放。以规模开发、高周转为主的房地产增量市场在未来十年中将逐步过渡到以不动产运营和管理为主导的存量市场。企业不仅要投资择良时，更需具备产品全生命周期的竞争力。

C、行业或将面临重新洗牌。当下经济环境的不确定性，行业面临新一轮的洗牌，这既是机遇，也是挑战。企业需要更加注重风险防控，优质资产将进一步释放价值，收并购或成为重要的土地资源扩充渠道，基本面扎实的企业有望实现在核心城市的快速深耕与跨越式发展。

②公司发展战略

2020 年，面对外部环境的不确定性，公司将紧跟国家发展战略步伐，提质增效，稳中求进。

A、聚焦粤港澳大湾区，深耕成渝都市圈，稳固大上海都市圈，夯实青岛区域，公司在全国范围内可售货值 80%以上分布在粤港澳大湾区。2019 年《粤港澳大湾区发展规划纲要》和《深圳建设先行示范区行动方案》先后出台，更加有利于公司着重布局粤港澳大湾区。

B、通过地产板块和资产板块的联合，创造城市复合价值。公司目前有多个在建住宅项目，且拥有酒店、写字楼和商业物业等存量不动产在运营，组成了公司的优质资源配置，为公司带来持续稳定的收益。

③2020 年工作目标和重点工作

A、总体经营目标

2020 年，公司计划实现房地产销售面积 91 万平方米，销售金额 133 亿元，房地产开发投资 60 亿元，新增土地储备计容积率面积 40 万平方米，新开工建筑面积 172 万平方米。

B、年度重点工作

a)销售和回款仍然是全年工作重中之重。2020 年，公司将继续全力营销，以销售业绩为导向，采取"一城一策"、"一案一策"等多种营销策略，加快重点项目及长期库存的销售去化，高效回流资金。

b)进一步提高资金管理及运作效率。一方面继续拓宽融资渠道，与金融机构保持良好的沟通，探索融资新模式；另一方面继续实行资金计划管理，强化预算管理工作，努力盘活监管资金。

c)加强计划运营的协调功能，多举措保障供货。全过程管控项目货值，实施专项考核，采取纠偏措施，提高运营效率，针对重点事项攻坚克难，争取新的突破。

d)投资拓展方面，2020 年要把握投资窗口期，特别是重点关注发展机遇，积极寻找合适项目，稳健拿地，加强投后管理。运用创新合作、收并购、招拍挂多种方式，利用现有合作资源，提升公司土地储备质量。

e)工程及设计持续严格管控，坚守产品质量底线，精雕产品品质。工程方面优化节点，加大管控力度，严把施工过程；设计方面加强过程管控，跟踪工程实施，严抓设计落地。

d)成本管理方面，在成本预算到竣工结算全过程精打细算。招采管理方面，要提高供应商"选、用、留"的标准，招标过程要公开、透明、廉洁。

e)充分发挥品牌客服的实用功能，认真对待交付验收和客户服务，做到客服前置，优化服务品质。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。

f)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。

g)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。

（5）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
竹仔园项目	惠州	商住用地	67,267	235,293	村企合作	100.00%	68,456	68,456
上一村项目	东莞	商住办用地	68,940	150,262	村企合作	40.00%	109,921	43,968

（6）累计土地储备情况

项目／区域名称	总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
成都三岔湖项目	54.75	84.88	84.88
惠州仲恺科研楼项目	3.90	10.51	10.51
黄金台项目	9.01	44.95	44.95
深圳宝安 26 区项目	10.22	29.33	29.33
广州南沙灵山岛项目	1.85	21.04	21.04
竹仔园项目	6.73	32.57	32.57
上一村项目	6.89	20.08	20.08
总计	93.35	243.36	243.36

（7）主要项目开发情况

城市／区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅	100.00%	2015年07月01日	在建	一期100% 二期32%	133,000	399,001	0	299,999	446,882	347,397
成都	中洲中央公园	新都区	住宅	60.00%	2014年07月01日	在建	二、三期100% 四期76% 五期58%	283,459	409,787	0	503,319	382,524	267,119
成都	中洲里程	成华区	住宅	80.00%	2016年07月01日	竣工	100%	15,101	57,381	79,529	79,529	76,326	69,584
成都	天府珑悦	新津县	住宅	100.00%	2018年06月01日	在建	60%	23,793	59,483	0	0	62,363	41,419
重庆	大渡口项目	大渡口区	商住	100.00%	2017年09月01日	在建	一标段100% 二标段80%	75,734	180,692	119,121	119,121	166,227	119,593
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100.00%	2013年03月01日	住宅竣工 商业未动工	一~五期100% 六期未动工	115,369	226,124	0	239,429	264,567	176,815
无锡	崇安府	梁溪区	住宅	90.00%	2017年06月01日	在建	65%	30,022	99,072	0	0	159,127	130,436
无锡	花溪樾	锡山区	商住	90.00%	2017年09月01日	在建	90%	81,810	98,393	85,445	85,445	137,428	122,227
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅	90.00%	2017年02月01日	在建	90%	66,196	132,302	0	0	148,981	121,764
嘉兴	花溪源著	秀洲区	住宅	51.00%	2018年05月01日	在建	65%	53,192	95,746	0	0	85,261	59,550
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100.00%		一期、二期竣工，三期未动工	一期、二期100% 三期未动工	249,705	589,140	0	549,282	450,873	335,000
惠州	中洲御郡华府	惠城区	住宅	90.00%	2017年04月01日	竣工	100%	27,940	97,690	132,767	132,767	66,090	62,402
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90.00%	2017年11月01日	在建	三期B:100% 四期:71% 五期A:19% 五期B、六期未动工	323,494	915,078	116,271	352,987	422,988	141,541
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100.00%	2017年11月01日	在建	一期72% 二期至四期未动工	211,656	648,157	0	0	447,634	102,738
惠州	中洲同创公寓项目	仲恺新区	商业	100.00%	2017年12月01日	在建	72%	13,394	46,836	0	0	31,548	22,363
惠州	惠州中洲华昕家园	惠城区	商住	51.00%	2017年11月01日	在建	70%	20,048	70,168	0	0	64,094	36,349
惠州	康威项目	惠城区	商业	100.00%	2018年05月01日	在建	11%	52,297	130,750	0	0	191,013	14,900
惠州	南麓苑	惠城区	商住	83.00%	2018年04月01日	在建	5%	91,221	273,663	0	0	140,295	28,117
惠州	仲恺骏洋项目	仲恺新区	商住	40.00%	2019年10月01日	在建	21%	52,725	184,536	0	0	230,000	7,473
青岛	中洲半岛城邦(南区)	胶州少海	住宅	100.00%	2016年03月01日	在建	1 期 ,2 期100% 3.1期 95% 3.2期 15%	309,936	370,637	156,363	250,916	238,715	139,964
青岛	中洲半岛城邦(北区)	胶州少海	住宅	100.00%	2017年11月01日	在建	4.1期 60% 4.2期 60% 5 期 未 动工	275,801	330,588	0	0	225,049	85,313
佛山	佛山璞悦	顺德区	住宅	100.00%	2017年07月01日	在建	75%	48,894	146,682	0	0	257,187	215,175
东莞	水南东祠	石碣镇	住宅	20.00%	2019年01月01日	在建	60%	27,733	54,735	0	0	89,257	32,782
深圳	笋岗物流园	罗湖区	物流商业	100.00%	2014年11月01日	在建	9%	56,486	391,000	0	0	946,462	380,425

（8）主要项目销售情况

城市／区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
成都	半岛城邦	武侯区	商业、车位	100.00%	7,473	108,946	107,205	2,774	1,586	107,205	4,749	3,226
成都	南熙里	武侯区	商业	100.00%	54,287	54,287	62,788	8,501	5,110	62,788	17,567	11,110
成都	中央城邦	锦江区	商业、车位	100.00%	18,577	62,407	41,514	1,595	2,449	17,617	2,226	2,685
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业	100.00%	398,221	542,399	237,943	3,600	2,655	226,123	7,461	7,208
成都	中央公园	新都区	住宅	60.00%	367,329	505,006	350,098	86,449	119,881	262,312	58,259	63,806
成都	里程	成华区	住宅、商业	80.00%	52,151	70,863	55,160	438	724	52,820	52,820	69,683
成都	天府珑悦名邸	新津县	住宅	100.00%	59,483	57,271	15,496	15,496	12,710	0	0	0
重庆	大渡口	大渡口区	住宅	100.00%	158,553	158,150	137,102	73,674	68,008	5,185	5,185	4,554
上海	君廷	徐汇区	住宅	100.00%	83,110.2	102,260	99,301	3,795	5,104	91,446	6,890	24,611
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅	90.00%	132,331	145,911	129,939	221	431	0	0	0
嘉兴	花溪源著	秀洲区	住宅	51.00%	95,683	93,736	39,133	12,452	11,669	0	0	0
无锡	崇安府	梁溪区	住宅	90.00%	68,310	68,310	61,435	42,600	80,472	0	0	0
无锡	花溪樾	锡山区	住宅	90.00%	92,018	91,974	44,676	30,011	40,044	0	0	0
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	201,772	619,167	421,770	1,310	2,073	420,611	12,722	20,745
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	172,751	221,940	194,829	5,314	12,172	178,510	8,032	14,771
惠州	天御	惠城区	住宅、商业	100.00%	584,469	713,188	621,044	67,362	73,963	491,518	123,956	122,448
惠州	华昕家园	惠城区	住宅、商业	51.00%	69,135	76,618	15,836	15,836	20,602	0	0	0
惠州	御郡华府	惠城区	住宅、商业	90.00%	96,688	92,065	99,152	2,828	2,525	90,128	90,128	97,196
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、商业	90.00%	770,155	888,963	317,402	154,388	136,328	108,806	76,562	59,744
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅	100.00%	122,885	122,785	119,254	77,424	85,793	0	0	0
惠州	同创公寓	仲恺新区	公寓	100.00%	46,308	46,308	37,812	16,272	16,233	0	0	0
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅	100.00%	358,112.20	378,641	280,888	11,321	9,942	219,298	125,216	115,173
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅	100.00%	315,127.23	315,127.23	151,919	65,325	62,466	0	0	0
佛山	璞悦	顺德区	住宅	100.00%	139,273	104,551	21,501	21,501	43,696	0	0	0
东莞	里程花园	石碣镇	住宅	20.00%	54,118.2	50,594	9,922	9,922	16,331	0	0	0

（9）主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
中洲控股中心	深圳	商业	100.00%	4,526	4,512	99.69%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	72,264	58,613	81.11%
中洲控股中心	深圳	酒店	100.00%	40,631	40,631	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	酒店	100.00%	46,482	46,482	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	写字楼	100.00%	61,459	53,833	87.59%
社区物业	深圳	商业	100.00%	51,219	50,532	98.66%

（10）融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间／平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	818,566.00	4.75%-9%	105,553.00	180,749.00	43,000.00	489,264.00
非银行类贷款	4,627.80	8.11%	1,565.90	1,696.81	1,365.09	
信托融资	506,744.00	7%-13%	84,710.00	245,034.00	3,000.00	174,000.00
基金融资	37,300.00	7%	37,300.00			
其他	45,000.00	8%	45,000.00			
合计	1,412,237.80	4.75%-13%	274,128.90	427,479.81	47,365.09	663,264.00

（11）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

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 2019 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 101.52 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。

（12）董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

√ 适用 □ 不适用

经 2018 年第二次临时股东大会审议通过，公司制定了《项目跟投投资管理制度》。自 2016 年 9 月至 2017 年 10 月，经公司第七届董事会第四十次会议、第四十九次会议、第八届董事会第四次会议审议通过，公司先后对成都中洲里程、嘉兴花溪地、无锡崇安府、惠州天御五期、无锡花溪樾、重庆大渡口和顺德大良逢沙 7 个房地产项目实施跟投。

经公司第八届董事会第三十四次会议及公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过《关于终止公司 < 项目跟投投资管理制度 > 并对项目跟投予以处置的议案》，截至目前，现有项目跟投已全部终止，相关工商变更尚在办理过程中。

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	6,635,863,446.40	3,889,802,406.00	41.38%	-10.16%	3.41%	-7.69%

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

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

①财务报表列报格式：

本公司按财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会(2019)6 号，以下简称"财会 6 号文件"）编制 2019 年度财务报表。财会 6 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，将"应收票据及应收账款"项目分拆为"应收票据"和"应收账款"两个项目，将"应付票据及应付账款"项目分拆为"应付票据"和"应付账款"两个项目，同时明确或修订了"一年内到期的非流动资产"、"递延收益"、"其他权益工具"、"研发费用"、"财务费用"项目下的"利息收入"、"其他收益"、"资产处置收益"、"营业外收入"和"营业外支出"项目的列报内容，调整了"资产减值损失"项目的列示位置，明确了"其他权益工具持有者投入资本"项目的列报内容。对于上述列报项目的变更，本公司对上年比较数据进行了追溯调整。

②新金融工具准则：

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《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—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号 -—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称"新金融工