

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2018-126 号

## 深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年第三季度报告正文

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人姚日波、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人(会计主管人员)黄薇声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	45,494,323,481.56	43,619,885,474.24	43,619,885,474.24	4.30%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,074,737,737.59	6,411,756,460.57	6,411,756,460.57	10.34%
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	1,132,541,480.98	45.35%	7,080,073,913.49	75.28%
归属于上市公司股东的净利润（元）	39,493,430.50	-57.65%	757,553,978.08	209.73%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	32,673,347.66	-76.75%	676,998,206.54	180.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	1,601,409,780.14	123.75%
基本每股收益（元/股）	0.0594	-57.66%	1.1395	209.73%
稀释每股收益（元/股）	0.0594	-57.66%	1.1395	209.73%
加权平均净资产收益率	0.56%	-1.00%	11.24%	7.14%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

2018年6月15日财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。根据通知的规定和要求，公司需对原报表格式进行相应的变更，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。

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。本次会计政策变更，仅对资产负债表及利润表列报项目及其内容做出调整，对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本：	664,831,139
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.1395

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	43,356,195.28	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,168,187.10	
委托他人投资或管理资产的损益	14,531,604.31	
受托经营取得的托管费收入	11,364,932.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,981,747.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,359,665.98	
减：所得税影响额	27,437,741.90	
少数股东权益影响额（税后）	-231,180.57	
合计	80,555,771.54	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	12,228	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	48.40%	321,782,759	176,834,659	质押	314,912,700
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	32,500,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186	0		
云南国际信托有	其他	1.65%	10,984,255	0		

限公司—启鸿集合资金信托计划						
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	0	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	1.55%	10,306,984	0		
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	0		
中国国际金融股份有限公司	国有法人	1.19%	7,940,854	0		
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	1.18%	7,845,673	0		
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产方圆 6 号资产管理计划	其他	1.18%	7,822,185	0		

## 前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市中洲置地有限公司	144,948,100	人民币普通股	144,948,100
南昌联泰投资有限公司	55,188,952	人民币普通股	55,188,952
深圳市远致投资有限公司	45,046,186	人民币普通股	45,046,186
云南国际信托有限公司—启鸿集合资金信托计划	10,984,255	人民币普通股	10,984,255
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,743,792	人民币普通股	10,743,792
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	10,306,984	人民币普通股	10,306,984
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	9,067,073	人民币普通股	9,067,073
中国国际金融股份有限公司	7,940,854	人民币普通股	7,940,854

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	7,845,673	人民币普通股	7,845,673
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产 方圆 6 号资产管理计划	7,822,185	人民币普通股	7,822,185
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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券 业务情况说明（如有）	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、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

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

#### (一) 合并范围变动

主体	合并范围变动原因	持股比例 (%)	
		直接	间接
成都洲新房地产开发有限公司	新设		100.00
南通洲海房地产有限公司	新设		100.00
珠海中保天雅股权投资合伙企业 (有限合伙)	新设		99.9950
珠海中保天钧股权投资合伙企业 (有限合伙)	新设		99.9714
西藏松轩企业管理合伙企业 (有限合伙)	新设		99.9960
广州南沙区盈信股权投资合伙企业 (有限合伙)	新设		94.9946
广州南沙区投元置业有限公司	新设		51.00
深圳市中洲酒店管理有限公司	新设	100.00	
青岛泽润德房地产营销顾问有限公司	新设		100.00
东莞中洲城市开发有限公司	购买股权		100.00

#### (二) 主要财务数据发生变动的情况及原因

##### 1、资产负债表项目

(1) 报告期末其他应收款112,344.25万元,较年初增加85,944.71万元,增幅325.55%,主要原因是为合作开发项目提供借款;

(2) 报告期末持有待售的资产591,830.81万元,较年初增加402,456.65万元,增幅212.52%,主要原因是根据企业会计准则第42号,对持有待售类别的资产重分类至该科目所致;

(3) 报告期末短期借款50,000.00万元,较年初减少298,793.38万元,减幅85.66%,主要原因是公司拟转让香港公司100%股权,本期将香港公司的短期借款调整至持有待售负债及归还贷款所致;

(4) 报告期末应交税费97,984.57万元,较年初增加27,226.70万元,增幅38.48%,主要原因是本期新结算的房地产项目实现利润,计提的尚未支付的企业所得税;

(5) 报告期末其他应付款476,804.71万元,较年初增加196,271.87万元,增幅69.96%,主要原因是本期土地增值税准备金增加及收到合作方的往来款所致;

(6) 报告期末持有待售的负债502,971.77万元,较年初增加381,181.88万元,增幅312.98%,主要原因是根据企业会计准则第42号,对持有待售类别的负债重分类至该科目所致;

(7) 报告期末一年内到期的非流动负债202,156.66万元,较年初减少 59,517.83万元,减幅22.74%,主要原因是本期偿还到期的公司债券所致;

(8) 报告期末其他流动负债17.48万元,较年初减少48,990.45万元,减幅99.96%,主要原因是本期偿还了信托借款所致;

(9) 报告期末其他非流动负债74,102.64万元,较年初减少32,400.00万元,减幅30.42%,主要原因是本期将香港公司长期借款调整至持有待售负债及一年内到期的长期借款增加所致;

## 2、利润表项目

(1) 2018年1-9月公司实现营业收入708,007.39万元,较上年同期增加304,076.39万元,增幅75.28%,主要原因是本期新结算的房地产项目较上年同期增加导致收入增加;

(2) 2018年1-9月公司营业成本383,074.42万元,较上年同期增加85,789.61万元,增幅28.86%,主要原因是本期收入增加成本同步增加;

(3) 2018年1-9月税金及附加127,939.44万元,较上年同期增加97,202.43万元,增幅316.24%,主要原因是房地产项目竣工结算按照土地增值税清算条件计提的税金;

(4) 2018年1-9月管理费用28,390.68万元,较上年同期增加9,857.93万元,增幅53.19%,主要原因是员工薪酬支出增加;

(5) 2018年1-9月财务费用39,556.61万元,较上年同期增加27,507.80万元,增幅228.30%,主要原因是本期利息费用增加及资本化率降低所致;

(6) 2018年1-9月所得税43,619.21万元,较上年同期增加29,916.44万元,增幅218.32%,主要原因是本期新结算的房地产项目较上年同期增加导致利润增加,所得税也相应增加。

## 3、现金流量表项目

(1) 2018年1-9月经营活动产生的现金流量净额为160,140.98万元,较上年同期增加834,287.75万元,增幅123.75%。主要原因是本期房地产销售回款增加及收到了合作方的往来款所致。

(2) 2018年1-9月投资活动产生的现金流量净额为165,392.65万元,较上年同期增加108,378.97万元,增幅190.09%。主要原因是收到了转让中洲控股香港股权对价款所致。

(3) 2018年1-9月筹资活动产生的现金流量净额为-287,473.46万元,较上年同期减少1,023,418.57万元,减幅139.06%。主要原因是本期公司取得融资净额较上年同期减少所致。

上述原因导致公司2018年1-9月现金及现金等价物的净增加额38,852.80万元,较上年同期减少75,022.73万元,减幅65.88%。



## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

### 1、2015年公司债券兑付事宜

公司于2015年9月21日发行的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（债券代码：112281）至2018年9月21日期满3年，本期债券已于2018年9月19日起在深圳证券交易所交易系统终止交易，并且于2018年9月21日按照规定完成付息兑付。

### 2、黄金台项目权益纠纷案

2016年11月，原告华电公司与被告龙岗投资公司、原审第三人宝东公司、龙华公司、市规土委、规土委宝安管理局合资、合作房地产合同纠纷一案在广东省深圳市中级人民法院正式立案。2018年6月13日，广东省深圳市中级人民法院做出初审判决。2018年7月，公司向广东省深圳市中级人民法院提交《民事上诉状》，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省高级人民法院。

该案件具体内容详见公司2018年6月27日、2018年7月18日分别披露的《关于重大诉讼事项的进展公告》（公告编号：2018-99号、2018-103号）。

### 3、2018年股权激励计划事宜

2018年3月，经公司董事会、监事会、股东大会审议通过后，公司实施2018年股票期权激励计划。2018年5月，经公司董事会、监事会审议通过了关于调整2018年股票期权激励计划激励对象名单及授予数量及向激励对象首次授予股票期权的议案。2018年6月，经深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司已完成2018年股票期权激励计划首次授予登记工作，期权简称：中洲 JLC1，期权代码：037063。

因公司于2018年6月22日实施完成2017年度利润分配方案，公司决定对尚未行权的首次授予股票期权的行权价格进行相应调整。2018年7月2日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，上述股票期权行权价格调整已办理完成。

## 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

## 四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 五、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

## 六、委托理财

适用  不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置自有资金	129,000	0	0
合计		129,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

## 七、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 7-9 月	电话沟通	个人	电话问询
2018 年 7-9 月	书面问询	个人	深交所互动易平台

## 九、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2018 年 10 月 30 日