

证券代码：000042  
号

证券简称：中洲控股

公告编号：2019-77

## 深圳市中洲投资控股股份有限公司 2019 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

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
张英	独立董事	因公出差	张立民

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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	43,907,357,007.29	46,050,688,700.65	-4.65%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,608,909,478.90	7,273,821,959.91	4.61%	
	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）	1,411,733,646.97	24.65%	3,801,536,199.06	-46.31%
归属于上市公司股东的净利润（元）	724,031,255.81	1,733.30%	926,133,792.63	22.25%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	36,546,760.50	11.85%	218,199,761.40	-67.77%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	645,293,419.19	-59.70%
基本每股收益（元/股）	1.0890	1,733.33%	1.3930	22.25%
稀释每股收益（元/股）	1.0890	1,733.33%	1.3930	22.25%
加权平均净资产收益率	9.64%	增加 9.08 个百分点	12.46%	增加 1.22 个百分点

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期末金额	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）	934,508,729.63	主要为处置香港公司股权收益
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）	4,118,935.40	
委托他人投资或管理资产的损益	10,794,594.91	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,000,000.00	
受托经营取得的托管费收入	17,231,295.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,862,975.49	
减：所得税影响额	235,697,644.86	
少数股东权益影响额（税后）	158,903.37	

合计	707,934,031.23	--
----	----------------	----

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		16,780	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	49.37%	328,204,047	0	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	0	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	0		
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	其他	0.98%	6,539,733			

银行—九泰基金—恒胜新动力分级 1 号资产管理计划					
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%	6,427,905		
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		
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	328,204,047	人民币普通股	328,204,047		
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		
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	10,350,984	人民币普通股	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	9,067,073	人民币普通股	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	8,151,485	人民币普通股	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	6,539,733	人民币普通股	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	6,427,905	人民币普通股	6,427,905		
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	6,367,400	人民币普通股	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。				

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

截至报告期末纳入合并范围的子公司共86户。合并范围与2018年末相比增加5户，减少16户，具体情况如下：

主体	合并范围变动原因	持股比例 (%)	
		直接	间接
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.9905
惠州市银泰达实业有限公司	购买股权	-	90.00
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	新设	-	51.00
成都中洲夸克企业管理有限公司	新设	-	100.00
无锡洲景房地产有限公司	注销	-	100.00
南通洲海房地产有限公司	注销	-	100.00
湖州洲浔房地产有限公司	注销	-	100.00
西藏途轩企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.9900
中洲投资控股(香港)有限公司	出售股权	100.00	-
祥铭投资有限公司	出售股权	-	100.00
时骏有限公司	出售股权	-	100.00
Angel River Holdings Limited	出售股权	-	100.00
Ever Reality Limited	出售股权	-	100.00
中洲(火炭)有限公司	出售股权	-	100.00
中洲控股管理有限公司	出售股权	-	100.00
佳智集团有限公司	出售股权	-	80.00
开誉有限公司	出售股权	-	100.00
环亚投资有限公司	出售股权	-	100.00
运河集团有限公司	出售股权	-	100.00
中洲控股财务有限公司	新设、出售股权	-	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67,928.05万元，较年初增加26,161.84万元，增幅62.64%，主要原因是本期终止房地产项目的包销合作，包销合作款由其他流动资产转为其他应收款；

(2) 报告期末存货3,085,425.32万元，较年初增加506,910.22万元，增幅19.66%，主要原因是本期纳入合并范围的银泰达公司的存货以及新购入惠州竹仔园项目导致的存货增加；

(3) 报告期末持有待售资产0万元, 较年初减少599,917.68万元, 减幅100.00%, 主要原因是本期完成香港公司的股权交割所致;

(4) 报告期末长期股权投资40,799.87万元, 较年初减少99,893.82万元, 减幅71.00%, 主要原因是本期完成对中保盈隆及惠州银泰达的企业合并, 原联合营企业成为子公司;

(5) 报告期末短期借款0万元, 较年初减少49,200.00万元, 减幅100.00%, 主要原因是本期归还上期的短期借款所致;

(6) 报告期末应付职工薪酬5,011.92万元, 较年初减少6,375.46万元, 减幅55.99%, 主要原因是本期支付了上年度的年终绩效所致;

(7) 报告期末应交税费68,975.57万元, 较年初减少46,670.34万元, 减幅40.36%, 主要原因是本期支付了上期的企业所得税所致;

(8) 报告期末持有待售负债0万元, 较年初减少512,363.50万元, 减幅100.00%, 主要原因是本期完成香港公司的股权交割所致;

(9) 报告期末一年内到期的非流动负债413,167.79万元, 较年初增加161,177.79万元, 增幅63.96%, 主要原因是本期一年内到期的长期借款及一年内到期的项目融资款增加所致;

(10) 报告期末其他流动负债114,498.00万元, 较年初增加46,376.91万元, 增幅68.08%, 主要原因是本期新增关联方的借款所致;

(11) 报告期末递延所得税负债29,819.87万元, 较年初增加28,524.11万元, 增幅2201.34%, 主要原因是股权交易产生的递延所得税负债增加;

(12) 报告期末其他综合收益0万元, 较年初减少53,173.98万元, 减幅100.00%, 主要原因是本期完成香港公司剩余44.12%的股权交割, 上期已完成交割的55.88%的股份对应的转让对价与按比例享有的香港公司净资产份额的差额计入的其他综合收益本期转入投资收益所致。

## 2、利润表项目

(1) 2019年1-9月营业收入380,153.62万元, 较上年同期减少327,853.77万元, 减幅46.31%, 主要原因是本期竣工结算的房地产项目收入较上年同期减少;

(2) 2019年1-9月营业成本189,063.52万元, 较上年同期减少194,010.90万元, 减幅50.65%, 主要原因是本期内房地产收入减少营业成本同步减少;

(3) 2019年1-9月销售费用24,851.54万元, 较上年同期增加12,795.85万元, 增幅94.22%, 主要原因是本期销售佣金较上年同期增加所致;

(4) 2019年1-9月投资收益80,707.00万元, 较上年同期增加77,813.20万元, 增幅2,688.96%, 主要原因是本期完成香港公司的股权交割形成投资收益93,391.69万元所致;



(5) 2019年1-9月营业外支出4,029.37万元,较上年同期增加3,315.87万元,增幅464.74%,主要原因是本期缴纳税款滞纳金所致。

### 3、现金流量表项目

(1) 2019年1-9月经营活动产生的现金流量净额为64,529.34万元,较上年同期减少95,611.64万元,减幅59.70%。主要原因是本期房地产销售回款减少及支付合作方的往来款增加所致。

(2) 2019年1-9月投资活动产生的现金流量净额为-63,911.09万元,较上年同期减少229,303.74万元,减幅138.64%。主要原因是公司上期收到香港转让股权款所致。

(3) 2019年1-9月筹资活动产生的现金流量净额为-87,559.31万元,较上年同期减少199,914.15万元,减幅69.54%。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2019年1-9月现金及现金等价物的净增加额为-86,942.98万元,较上年同期减少125,795.78万元,减幅323.78%。

## 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

### 1、香港子公司关联交易

2018年1月12日,公司召开第八届董事会第七次会议审议通过了《关于出售资产关联交易暨该关联交易可能形成对关联方提供担保的议案》。公司(作为“卖方”)与中洲(集团)控股有限公司(作为“买方”)于2018年1月12日签署了《关于中洲投资控股(香港)有限公司全部已发行股份及卖方债权的买卖协议》,向买方出售公司所持有的中洲投资控股(香港)有限公司的全部已发行股份(以下简称“目标股份”)及卖方债权。目标股份及卖方债权的总交易对价共计港币贰拾壹亿伍仟肆佰捌拾陆万肆仟玖佰贰拾叁元玖角壹分(HKD2,154,864,923.91)。2019年7月18日,公司已将所持有的目标股份全部过户至买方名下,该次交易完成交割。

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

## 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、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### 五、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	123,500	5,000	0
合计		123,500	5,000	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

#### 六、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。

#### 七、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
2019年07月11日	邮件	机构	中洲控股:2019年7月11日投资者关系活动记录表
2019年07月16日	邮件	机构	中洲控股:2019年7月16日投资者关系活动记录表
2019年07月25日	邮件	机构	中洲控股:2019年7月25日投资者关系活动记录表
2019年08月01日	邮件	机构	中洲控股:2019年8月1日投资者关系活动记录表
2019年08月06日	邮件	机构	中洲控股:2019年8月6日投资者关系活动记录表
2019年08月20日	邮件	机构	中洲控股:2019年8月20日投资者关系活动记录表

#### 八、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。

#### 九、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

2019 年 10 月 29 日