

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2017-120 号

债券代码：112281

债券简称：15 中洲债

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2017 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
王道海	董事	因公	申成文
钟鹏翼	独立董事	因公	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）	41,952,613,194.60	29,161,608,501.95	43.86%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,052,201,566.21	5,885,037,057.52	2.84%	
	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）	779,177,269.39	-62.01%	4,039,309,994.30	-24.82%
归属于上市公司股东的净利润（元）	93,258,693.02	67.95%	244,583,432.25	198.32%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	91,622,720.26	23.73%	242,947,459.49	127.18%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-6,741,467,671.79	-375.82%
基本每股收益（元/股）	0.1403	65.64%	0.3679	194.32%
稀释每股收益（元/股）	0.1403	65.64%	0.3679	194.32%
加权平均净资产收益率	1.56%	0.57%	4.09%	2.62%

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）	12,073,207.37	
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）	10,471,006.63	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	59,176.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,314,090.00	
减：所得税影响额	4,232,230.30	
少数股东权益影响额（税后）	421,097.24	
合计	1,635,972.76	--

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		14,349		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	47.37%	314,917,359	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	22,600,000
深圳市远致投资有限公司	国有法人	7.24%	48,137,884	0		
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	其他	2.75%	18,306,493	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	0		
中国国际金融股份有限公司	境内非国有法人	1.61%	10,712,654			
九泰基金－广发银行－九泰基金－昆泰分级 6 号资产管理计划	其他	1.44%	9,578,630	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%	9,026,773	0		
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	1.32%	8,788,186	0		
鹏华资产－浦发银行	其他	0.93%	6,179,282	0		

一鹏华资产金润 25 号 资产管理计划						
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		数量		
		股份种类				
深圳市中洲置地有限公司	138,082,700	人民币普通股		138,082,700		
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	48,137,884	人民币普通股		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	18,306,493	人民币普通股		18,306,493		
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		
中国国际金融股份有限公司	10,712,654	人民币普通股		10,712,654		
九泰基金—广发银行—九泰基金—昆泰 分级 6 号资产管理计划	9,578,630	人民币普通股		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	9,026,773	人民币普通股		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	8,788,186	人民币普通股		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	6,179,282	人民币普通股		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。					

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
深圳市中洲产城投资发展有限公司	新设
深圳市中洲文化创意产业有限公司	新设
深圳市中洲商置投资有限公司	新设
东莞市中洲置地有限公司	新设
佛山洲立置业有限公司	新设
无锡洲樾房地产有限公司	新设
重庆洲立房地产有限公司	新设
惠州市筑品房地产开发有限公司	新设
惠州市蕙质房地产开发有限公司	新设
惠州市菁金房地产开发有限公司	新设
惠州市远致房地产开发有限公司	新设
惠州市璞玉房地产开发有限公司	新设
Angel River Holdings Limited	新设
Alpha Honour Limited	新设
Asia Marvel Investment Limited	新设
运河集团有限公司	新设
重庆洲立房地产有限公司	新设
中保盈科（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	新设
中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	新设
西藏卓轩企业管理合伙企业（有限合伙）	新设
青岛诚致远房地产开发有限公司	新设
青岛思致远房地产开发有限公司	新设
宝丽房产（惠州）有限公司	因收购资产而增加的合并主体
惠州市艺新装饰有限公司	因收购资产而增加的合并主体
惠州市绿洲投资发展有限公司	因收购资产而增加的合并主体
惠州市凯声电子有限公司	因收购资产而增加的合并主体
惠州宏晟置业有限公司	因收购资产而增加的合并主体
惠州市银泰达实业有限公司	因收购资产而增加的合并主体

（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）报告期末货币资金537,056.95万元，比年初数增加39.92%，主要原因是：本期融资规模同比扩大及预收房款增加，导致货币资金增加；

(2) 报告期末预付款项161,870.73万元，比年初数增加51.37%，主要原因是：本期通过天津产权交易中心公开竞价取得深圳市中洲宝华置业有限公司80%股权支付的预付股权款及债权款导致预付款项增加；

(3) 报告期末存货2,867,561.43万元，比年初数增加60.67%，主要原因是：本期通过招拍挂、收购等方式获取的房地产项目以及在建项目开发投入增加所致；

(4) 报告期末长期股权投资19,990.83万元，比年初数增加83.09%，主要原因是：本期新增合营公司；

(5) 报告期末短期借款334,792.02万元，比年初数增加284.47%，主要原因是：本期新增并表范围以及融资规模扩大所致；

(6) 报告期末预收款项1,170,671.78万元，比年初增加29.85%，主要原因是：本期惠州、上海、成都、青岛等地项目集中开盘，预收的销售房款 增加；

(7) 报告期末应付利息10,264.30万元，比年初增加155.52%，主要原因是：本期新增并表范围以及融资规模扩大所致；

(8) 报告期末其他应付款202,303.31万元，比年初增加85.92%，主要原因是：本期新增应付股权款以及并表范围增加往来款；

(9) 报告期末长期借款1,307,869.49万元，比年初数增加90.97%，主要原因是：本期新增并表范围以及融资规模扩大所致；

2、利润表项目

(1) 2017年1-9月营业收入403,931.00万元，比上年同期减少24.82%，主要原因是：本期结转收入的房地产项目主要为新竣工的上海里程项目以及其他尾盘，房地产销售收入较上年同期减少所致；

(2) 2017年1-9月税金及附加30,737.00万元，比上年同期减少48.57%，主要原因是：2016年5月开始实行营业税改增值税政策导致营业税减少以及增值率较高的上海君廷项目本期结转收入较上年同期减少，导致土地增值税减少所致；

(3) 2017年1-9月财务费用12,048.80万元，比上年同期减少45.16%，主要原因是：本期在建房地产项目规模较上年同期扩大，利息资本化费用增加；

(4) 2017年1-9月投资收益3,304.04万元，比上年同期增加1,916.74%，主要原因是：本期处置长城物业部分股权导致投资收益增加以及本期联营单位净利润增加导致投资收益增加所致；

(5) 2017年1-9月营业外收入1,826.65万元，比上年同期增加49.29%，主要原因是：本期获得SCC项目政府补助以及收取的SCC项目租赁合同违约金增加所致。

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、2016年非公开发行A股股票

报告期内，经公司董事会、股东大会审议，公司拟向包括前海阳诚在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票，募集资金55亿元，用于项目建设和偿还金融机构借款。2016年非公开发行A股股票项目已顺利上报中国证监会并获得受理，收到证监会的反馈意见并在规定时间内予以回复。2016年8月，经公司第七届董事会第三十七次会议审议通过，将本次非公开发行方案进行调整，将募集资金额度调整为不超过35.11亿元，全部用于推进项目建设。公司已将调整后的方案重新报送中国证监会，该项目已于2016年9月14日获中国证监会发行与审核委员会审核通过，尚未取得中国证监会的书面核准文件。

2、2016年员工持股计划

2016年4月，经公司董事会、股东大会审议，公司拟实施2016年员工持股计划。员工持股计划委托鹏华资产管理（深圳）有限公司设立份额3亿份，每份份额1元的资产管理计划进行管理，通过二级市场购买并持有本公司股票。该持股计划锁定期为12个月，存续期24个月。截至2016年7月13日，该计划累计买入公司股票18,306,493股，成交金额为288,354,970.79元，成交均价15.75元/股，占总股本2.75%，购买的股票将自2016年7月13日起锁定12个月。本次员工持股计划所购买的公司股票锁定期于2017年7月12日届满，具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告及进展情况公告。

3、2015年面向合格投资者公开发行公司债券2017年付息

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至2017年9月21日期满2年。公司已于付息日2017年9月21日按照相关规定向投资者支付利息。

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳中洲集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	（1）除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务； （2）中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司，并将该商业机会让与本公司；（3）对于现有的与本公司存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。	2013年11月07日	5年	正在履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	曹叠云;贾帅;李东明;申成文;宋炳新;谭华森;王道海;吴天洲;许斌;姚日波;尹善峰;张立民;张跃千;刘继周;林长青	其他承诺	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报	2016年02月26日	无限期	正在履行中

			措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的, 本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一, 本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺, 本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则, 对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。			
	深圳市中洲置地有限公司; 黄光苗	其他承诺	不越权干预公司经营管理活动, 不侵占公司利益。	2016 年 02 月 26 日	无限期	正在履行中
	黄光苗	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、本人未来将以中洲控股（含其合并范围内的子公司，下同）作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台，本人控制的其他企业（指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业，下同）将主要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务；二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式，新增与中洲控股构成实质性同业竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等；三、对于目前存在的有一定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制的其他企业将采取如下措施：1、房地产开发与销售业务：在 2015 年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范	2015 年 06 月 05 日	无限期	正在履行中

			围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该等企业。五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。六、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。			
	深圳市中洲置地有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公司不再受黄光苗先生控制时终止。	2015 年 06 月 05 日	无限期	正在履行中
	深圳市中洲置地有限公司	限售股份承诺	在本次发行完毕后，其认购的标的股份从上市之日起三十六个月内不得转让。	2015 年 12 月 28 日	3 年	正在履行中
承诺是否及时履行	是					

四、对 2017 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

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	52,107.57	--	65,134.2	26,053	增长	100.00%	--	150.00%
基本每股收益（元/股）	0.7838	--	0.9797	0.3959	增长	97.97%	--	147.46%
业绩预告的说明	本年归属于上市公司股东的净利润预计较上年同期上升 100%-150%，归属于上市公司股东的净利润大幅上升的主要原因：1、本年结算房地产收入项目的结构变化，税赋降低，导致净利润增长；2、本年在建房地产项目规模较上年扩大，利息资本化费用增加，导致净利润增长；							

	3、本年中洲控股金融中心的出租收入以及中洲万豪酒店经营收入较上年同期增加，导致净利润增长；4、本年公司加强费用管控，销售费用降低，导致净利润增长。
--	---

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、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
2017 年 07 月 19 日	实地调研	机构	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《2017 年 7 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。

十、履行精准扶贫社会责任情况

1、三季度精准扶贫概要

公司报告三季度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。