

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2016-103 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 2016 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。

公司董事长姚日波、财务总监尹善峰及财务部总经理(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 主要财务数据及股东变化

一、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

	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）	30,745,997,581.02	24,621,393,457.39	24,621,393,457.39	24.88%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,682,614,037.29	5,615,109,303.66	5,615,109,303.66	1.20%
	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）	2,051,032,127.50	152.13%	5,372,536,553.08	70.52%
归属于上市公司股东的净利润（元）	55,528,680.85	1,651.72%	81,987,392.05	-80.22%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	69,332,371.69	1,981.17%	106,940,676.50	-74.59%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	2,444,151,405.82	420.67%
基本每股收益（元/股）	0.0847	1,233.28%	0.1250	-85.56%
稀释每股收益（元/股）	0.0847	1,233.28%	0.1250	-85.56%
加权平均净资产收益率	1.00%	增加 1.10 个百分点	1.47%	降低 10.48 个百分点

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

（1）会计政策变更

本公司因执行《企业会计准则解释第 7 号》，对本公司上年期末其他应付款调增 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，从而影响本公司上年同期净资产收益率和每股收益。

（2）会计差错更正

本公司 2015 年 8 月 6 日购买深圳中洲集团有限公司和深圳市振洲实业有限公司持有的深圳市中洲物业管理有限公司 51% 和 49% 股权，误将该同一控制下企业合并的比例确定为 100%，现已更正为 51%，从而影响本公司上年同期的归属于上市公司股东的净利润。

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）	-6,744,216.85	
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	1,534,782.75	

一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,564,206.24	
减：所得税影响额	2,196,071.61	
少数股东权益影响额（税后）	-16,427.50	
合计	-24,953,284.45	--

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	15,153	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	314,917,359
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952			
深圳市远致投资有限公司	国有法人	7.24%	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	其他	2.75%	18,306,493			
天治基金—平安银行—天治凌云 7 号特定多客户资产管理计划	其他	1.96%	13,050,694			
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			
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	1.20%	7,955,239			
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	1.14%	7,558,872			

鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 25 号资产管理计划	其他	0.84%	5,608,701			
深圳市前海君至投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	4,600,000			
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	数量			
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		
天治基金—平安银行—天治凌云 7 号特定多客户资产管理计划	13,050,694	人民币普通股		13,050,694		
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		
九泰基金—广发银行—九泰基金—昆泰分级 6 号资产管理计划	7,955,239	人民币普通股		7,955,239		
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	7,558,872	人民币普通股		7,558,872		
鹏华资产—浦发银行—鹏华资产金润 25 号资产管理计划	5,608,701	人民币普通股		5,608,701		
深圳市前海君至投资有限公司	4,600,000	人民币普通股		4,600,000		
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、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

(一) 2016年1-9月合并范围变动

主体	合并范围变动原因
青岛市中洲地产有限公司	新设
上海洲立房地产有限公司	新设
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	新设
惠州市维臻房地产开发有限公司	新设
成都中洲成房地产有限公司	新设
广州洲立置业有限公司	新设
祥铭投资有限公司	新设
深圳市洲立房地产有限公司	新设
青岛市旺洲置业有限公司	因收购资产而增加的合并主体
青岛市联顺地产有限公司	因收购资产而增加的合并主体
时骏有限公司	因收购资产而增加的合并主体
成都中洲投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体
成都熊猫小镇投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体
四川中洲文旅投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体
四川中洲三岔湖投资有限公司	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
大连深长城地产有限公司	因出售股权而减少的合并主体
大连长源房地产有限公司	因出售股权而减少的合并主体

(二) 主要会计报表项目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10,149.95万元，比年初数增加46.48%，主要原因是：本期新增并表范围增加应收往来款和押金款等。

(2) 报告期末其他流动资产173,354.12万元，比年初增加392.25%，主要原因是：公司本期新增理财产品、以及新增并表范围，增加土地整理款和公益配套设施等。

(3) 报告期末在建工程9,801.79万元，比年初增加42.77%，主要原因是：本期中洲万豪酒店内装饰工程支出等。

(4) 报告期末预收账款915,695.11万元，比年初增加54.04%，主要原因是：本期惠州、上海及成都等地项目集中开盘，预收的销售房款增加。

(5) 报告期末应付职工薪酬3,804.50万元,比年初减少53.55%,主要原因是:本期支付上年度应付绩效工资。

(6) 报告期末其他应付款202,798.25万元,比年初增加40.41%,主要原因是:本期新增并表范围增加应付往来款。

2、利润表项目

(1) 2016年1-9月营业收入537,253.66万元,比上年同期数增加70.52%,主要原因:本期上海君廷项目、成都中央城邦项目竣工结算,结转收入增加所致。

(2) 2016年1-9月营业成本393,662.85万元,比上年同期数增加120.33%,超过收入的增长幅度,主要原因:本期主要结算收入的房地产项目土地获取成本较高,毛利率较低所致。

(3) 2016年1-9月销售费用13,666.06万元,比上年同期数增加33.02%,主要原因是:本期房地产销售规模较上年同比扩大,导致营销费用同步增加所致。

(4) 2016年1-9月管理费用18,126.87万元,比上年同期数增加53.53%,主要原因是:本期公司经营规模扩大导致管理费用增加,以及实施股权激励股本溢价分摊费用等薪酬支出的增加所致。

(5) 2016年1-9月财务费用21,970.74万元,比上年同期数增加51.44%,主要原因是:与上年同期相比,本期融资规模扩大,导致相应的利息支出增加,而资本化的借款利息减少所致。

(6) 2016年1-9月投资收益163.83万元,比上年同期数减少93.83%,主要原因是:本期出售子公司大连深长城公司股权投资损失所致。

(7) 2016年1-9月营业外收入1,223.56万元,比上年同期数增加272.43%,主要原因是:本期收取SCC项目租赁合同违约金及处置固定资产所得增加所致。

(8) 2016年1-9月营业外支出2,466.03万元,比上年同期数增加145.91%,主要原因是:本期支付笋岗物流项目逾期竣工违约金2,074.91万元所致。

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) 公司第一期股权激励计划限制性股票解锁并上市流通

报告期内,经公司第七届董事会第三十九次会议审议批准及公司2015年第四次临时股东大会对董事会的授权,公司已按照激励计划的相关规定办理完毕公司第一期股权激励计划限制性股票解锁及股份的上市流通事宜。本次申请解锁的激励对象人数为52名,限制性股票实际可上市流通的数量为9,070,400股,占公司总股本比例为1.36%。本次解锁的限制性股票解锁日即上市流通日为2016年9月14日。

(2) 2016年非公开发行A股股票

2016年9月14日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会对公司2016年非公开发行A股股票的申请进行了审核，根据会议审核结果，公司本次非公开发行A股股票的申请获得审核通过。

(3) 2015年面向合格投资者公开发行公司债券2016年付息

报告期内，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2016年9月21日期满1年，公司已于付息日2016年9月21日按照相关规定向投资者支付利息。

(4) 2016年面向合格投资者公开发行公司债

公司2016年拟于境内公开发行面值总额不超过人民币9亿元的公司债券，项目的申报材料已于2016年8月12日上报深圳证券交易所审核，目前仍在审核过程中。

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项类别	承诺主体名称	承诺内容	承诺开始日期	承诺结束日期	履约情况说明	是否超期未履行承诺	未完成履行的具体原因及下一步计划
其他承诺	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	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	2016-02-26	9999-12-31	正在履行中	否	不适用

		<p>诺。</p> <p>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。</p>					
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司;黄光苗	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2016-02-26	9999-12-31	正在履行中	否	不适用
股份增持承诺	申成文	<p>一、在符合中国证监会和深圳证券交易所的规定的前提下，自 2015 年 7 月 9 日起，在 5 个交易日内，通过深圳证券交易所证券交易系统允许的方式增持公司股份，累计增持数量不低于 1 万股。</p> <p>二、在增持期间及在增持完成后六个月内不转让本人所持有的公司股份。</p>	2015-07-09	2016-01-09	已履行完毕	否	不适用
股份增持承诺	南昌联泰投资有限公司;深圳市联泰房地产开发有限公司	在增持期间及增持完成后六个月内不转让所持有的本公司股份。	2015-07-09	2016-02-04	已履行完毕	否	不适用
关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	黄光苗	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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：</p> <p>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</p>	2015-06-05	9999-12-31	正在履行中	否	不适用

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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企业。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					
限售股份承诺	深圳市中洲置地有限公司	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。	2015-12-28	2018-12-28	正常履行中	否	不适用
关于同业竞争、关联交易	深圳市中洲置地有限公司	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	2015-06-05	9999-12-31	正常履行中	否	不适用

易、资金占用方面的承诺		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。					
关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	深圳中洲集团有限公司	(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。	2013-11-07	2018-11-07	正在履行中	否	不适用
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司	(1) 自交割日起三年内不将其持有的本公司股份进行转让，亦即中洲地产不得转让其持有的本公司的一切股份，不但包括中洲地产依据本次股份转让协议所受让的股份，亦包括在本次股份转让前其已经持有的本公司股份。 (2) 自交割日起三年内不以任何形式提出变更本公司主营业务的议案。 (3) 自交割日起不提出改变本公司注册地的议案。	2013-06-09	2016-06-09	已履行完毕	否	不适用

四、对 2016 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、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
2016年09月30日	书面问询	个人	投资者关注的问题
2016年09月30日	电话沟通	个人	投资者关注的问题

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

2016年10月26日