

证券代码：000592

证券简称：平潭发展

公告编号：2019-088

中福海峡（平潭）发展股份有限公司

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人刘平山、主管会计工作负责人陈正燕及会计机构负责人(会计主管人员)刘志梅声明：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）	4,057,732,894.51	4,303,768,827.29	-5.72%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,246,900,497.07	3,182,747,546.22	2.02%	
	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）	241,290,292.96	-3.12%	684,117,651.21	-2.16%
归属于上市公司股东的净利润（元）	19,083,115.45	-72.42%	30,385,565.83	-61.99%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	8,072,590.20	196.67%	391,231.28	122.02%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	349,502,722.08	161.38%
基本每股收益（元/股）	0.0099	-72.35%	0.0157	-62.08%
稀释每股收益（元/股）	0.0099	-72.35%	0.0157	-62.08%
加权平均净资产收益率	0.59%	-1.57%	0.95%	-1.54%

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
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）	26,623,593.34
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）	4,382,794.85
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	261,830.45
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,591,527.36
减：所得税影响额	9,051,091.65
少数股东权益影响额（税后）	814,319.80
合计	29,994,334.55

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

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	98,196	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
福建山田实业发展有限公司	境内非国有法人	25.40%	490,648,106	0	质押	458,673,300
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.36%	26,196,676	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.27%	24,479,800	0		
深圳平安大华汇通财富—平安银行—中融国际信托—中融—盈源 11 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.23%	23,696,682	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.83%	16,093,890	0		
翟焯	境内自然人	0.64%	12,320,000	0		
周晋飞	境内自然人	0.40%	7,769,523	0		
谢国继	境内自然人	0.40%	7,714,903	0		
吴锦文	境内自然人	0.40%	7,700,100	0		
周珠林	境内自然人	0.33%	6,280,452	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			
福建山田实业发展有限公司	490,648,106	人民币普通股	490,648,106			
中国证券金融股份有限公司	26,196,676	人民币普通股	26,196,676			
中央汇金资产管理有限责任公司	24,479,800	人民币普通股	24,479,800			
深圳平安大华汇通财富—平安银行—中融国际信托—中融—盈源 11 号证券投资集合资金信托计划	23,696,682	人民币普通股	23,696,682			
香港中央结算有限公司	16,093,890	人民币普通股	16,093,890			
翟焯	12,320,000	人民币普通股	12,320,000			
周晋飞	7,769,523	人民币普通股	7,769,523			
谢国继	7,714,903	人民币普通股	7,714,903			
吴锦文	7,700,100	人民币普通股	7,700,100			
周珠林	6,280,452	人民币普通股	6,280,452			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在其他关系或者属于《上市公司股东持股					

	变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	截止报告期末，公司股东翟焯通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 12,320,000 股；公司股东周晋飞通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,769,523 股；公司股东谢国继通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,714,903 股；公司股东吴锦文通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,700,100 股；公司股东周珠林通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,280,452 股。

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

报表项目	2019年9月30日	2018年12月31日	变动比率	变动原因
应收票据	38,643,507.03	69,364,139.02	-44.29%	木业板块的应收票据比期初减少。
一年内到期的非流动资产	8,523,550.00	13,409,550.00	-36.44%	中福典当公司所发放贷款和垫款比期初减少488万元。
在建工程	13,767,544.26	84,826,727.36	-83.77%	主要是本期转让水务公司股权，对其不再并表，在建工程相应减少了1.03亿元。
无形资产	91,660,161.60	183,469,199.50	-50.04%	主要是本期转让水务公司股权，对其不再并表，无形资产相应减少了1亿元。
递延所得税资产	173,116.99	406,485.57	-57.41%	主要是中福新材料公司的递延所得税资产比期初减少25万元。
其他非流动资产	2,974,109.03	6,154,994.52	-51.68%	主要是漳州中福木业公司的其他非流动资产比期初减少312万元。
短期借款	6,000,000.00	494,500,000.00	-98.79%	本期银行借款减少4.885亿元。
预收款项	122,651,544.82	30,678,141.51	299.80%	主要是中福海峡(置业)公司预收房款。
应付职工薪酬	2,948,741.22	9,148,564.10	-67.77%	主要原因为本期发放上年度计提的职工薪酬。
应交税费	24,684,539.58	44,030,587.12	-43.94%	主要是本期缴纳了上年度计提税款。
其他应付款	125,508,970.33	185,369,633.33	-32.29%	主要支付海潭股权款和归还华闽款项。
递延收益	3,094,000.00	4,788,521.14	-35.39%	本期中福生物科技处置对应的固定资产，对应的递延收益转出。
报表项目	2019年1-9月	2018年1-9月	变动比率	变动原因
税金及附加	6,555,239.59	9,847,847.75	-33.43%	主要是本期不再并表中荣混凝土、西塘置业和嘉善创世，同比相应减少244万元。
销售费用	22,945,215.37	43,068,051.63	-46.72%	主要是上期还在并表的中荣混凝土和西塘置业，同比相应减少1701万元。
其他收益	17,609,640.87	26,826,581.75	-34.36%	主要是本期木业板块即征即退同比减少。
投资收益	37,573,763.18	125,000,331.98	-69.94%	主要是上期转让西塘项目所致。
资产处置收益	-81,195.90	573,800.39	-114.15%	主要是本期不再并表中荣混凝土，同比相应减少55万元。
营业外收入	4,711,064.30	20,703,766.19	-77.25%	主要是本期不再并表中荣混凝土，同比相应减少1,638万元。
营业外支出	665,729.86	16,187,848.20	-95.89%	主要是上期退房款利息增加。
所得税费用	6,002,667.31	49,227,607.33	-87.81%	主要是上期转让西塘项目股权增加所得税费用。
经营活动产生的现金流量净额	349,502,722.08	-569,402,547.67	161.38%	主要是本期购买商品、接受劳务支付的现金同比减少6.83亿元，销售商品、提供劳务收到的现金增加1.21亿元。
投资活动产生的现金流量净额	92,462,179.91	-451,436,212.58	120.48%	主要是本期收回投资收到的现金增加5.57亿元。
筹资活动产生的现金流量净额	-531,699,614.42	124,060,758.80	-528.58%	主要是本期取得借款收到的现金减少4.81亿元，偿还债务支付的现金同比增加2.09亿元。

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、市政水务项目

平潭综合实验区金井湾污水处理厂（一期）和三松再生水厂工程为投资、建设、运营、移交的BOT项目。为优化资源配置，调整公司产业结构，公司已于2018年12月与福建中闽水务投资集团有限公司（以下简称“中闽水务公司”）签署《股权转让协议》，将所持中福海峡（平潭）水务工程有限公司的100%股权参考评估价格，以6,290万元人民币转让给中闽水务公

司。截止本报告期，双方已根据《股权转让协议》办理完成了工商变更及移交手续，股权转让款根据协议逐步回收中。

2、中福广场（海峡建材城）项目

中福广场（海峡建材城）位于平潭二线关口的咽喉位置，总建筑面积40万平方米。项目用地2012G006 号宗地的土地用途已于2018年变更为居住、商业、酒店办公用地。目前一期3号楼建筑面积约5.2万平方店面已完成了主体结构及装修、主体外立面幕墙装饰、钢结构、消防、水电安装、智能化、电梯安装等工程；暖通、夜景、公共部分装修工程已大部分施工完成，高压外电及变配电工程已施工完成并通电，外配套道路工程、给排水管网及部分绿化工程已施工完成。报告期内，公司在完成对福建中福海峡建材城有限公司（以下简称“中福海峡建材城”）的全部少数股权的收购后，将所持中福海峡建材城的49%股权转让给恒大地产集团福州有限公司，现已完成相应的工商变更手续。在引入恒大地产方面的优质品牌和专业团队后，实现优势互补，共同合作加快项目开发。

3、严复纪念医院项目

2014年5月18日，公司与福州市卫生局及台湾中振投资有限公司（以下简称“台湾中振”）签署三方投资意向书，拟由公司与台湾中振共同出资设立“福建严复纪念医院投资管理有限公司”，并由该公司作为双方拟在福州市引进台湾知名医疗专家管理团队创办的闽台合作模式的现代化三甲综合医院---“福建严复纪念医院”的管理机构。截止本报告期末，福建严复纪念医院已获得《设置医疗机构批准书》、《事业单位法人证书》、《建设项目选址意见书》及规划选址红线图。2018年3月福州市土地发展中心将部分完成收储的医院项目地块交予公司，2018年6月取得《福州市城乡规划局关于福建严复纪念医院项目规划设计条件的函》。公司已设立子公司“中福海峡（福建）投资发展有限公司”，负责福建严复纪念医院项目的建设经营管理。

4、漳州中福新材料有限公司项目

2016年公司全资子公司漳州中福木业有限公司投资成立子公司漳州中福新材料有限公司负责新建薄型纤维板生产线项目，以满足市场对产品质量稳定、环保等级高、差异化的需求。2018年公司履行相应审批程序，将募集资金投资项目中的9,000万元变更用于投资该纤维板生产线项目。截止本报告期末，漳州中福新材料有限公司项目已完成公司登记、项目备案、签署土地合同、修建性详细规划、总平图审查、环评等工作，已取得了用地规划许可证、建设用地批准书、国有建设用地使用权证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证等，完成了建设工程竣工验收消防备案工作。土地和房屋不动产权证书已办理完毕，设备安装已完成，项目已进入设备性能调试生产阶段。

5、转让西塘项目公司股权的事项

为调整公司整体战略布局，公司于2018年3月22日召开第九届董事会2018年第三次会议审议通过与希努尔男装股份有限公司（以下简称“希努尔”）签署《西塘项目公司股权转让意向书》，拟将所持西塘项目相关公司股权转让给希努尔，并促成希努尔完成西塘项目相关公司全部股权收购。（详见2018年3月24日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的【2018-020】号公告。）

公司于2018年4月23日及2018年5月18日召开第九届董事会2018年第六次会议及2017年年度股东大会，审议通过了公司及公司控股子公司中福康华与希努尔签署《股权转让协议》，将持有的西塘项目子公司股权，参考评估价格结合市场价格转让给希努尔，并授权经营管理班子负责签署相关协议办理股权交割手续等事项。（详见2018年4月25日、5月19日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的【2018-038】、【2018-054】号公告。）截止本报告期末，双方已办理完成股权工商变更事宜，并逐步收回股权转让款，尚余部分股权转让款待收回，公司已委托上海锦天城律师事务所福州分所向希努尔发送了律师函，要求其尽快支付应付未付股权转让款。目前公司仍在与希努尔沟通剩余股权款支付事宜。

6、公司2015年第一期员工持股计划

公司分别于2015年7月13日、2015年8月20日召开第八届董事会2015年第八次会议和2015年第三次临时股东大会审议通过《公司2015年第一期员工持股计划（草案）》及摘要和相关议案，第一期员工持股计划认购了由兴证证券资产管理有限公司设立的兴证资管鑫众23号集合资产管理计划（以下简称“鑫众23号资管计划”）的次级份额，并于2016年1月5日收市前，通过二级市场买入的方式完成股票购买，购买均价18.6995元/股，购买数量4,800,216股，占公司总股本的比例为0.4970%，股票锁定期为2016年1月6日至2017年1月5日。后经持有人大会和董事会审议通过，员工持股计划存续期展期至2019年8月20日。截止2019年1月30日，公司第一期员工持股计划所持有的公司股票已全部出售完毕，公司2015年第一期员工持股计划实施完毕并终止（详见2019年1月31日在《证券时报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）刊载的【2019-008】号公告）。

7、公司控股股东上层股权结构变动暨实际控制人变更

公司于2019年3月14日收到控股股东福建山田实业发展有限公司（以下简称“山田实业”）、实际控制人刘平山先生的通知，刘好女士与孙仕琪先生于2019年3月13日签署了《股权转让协议》，刘好女士将其持有的香港山田国际投资有限公司（以下简称“香港山田”）51%的股权转让给孙仕琪先生。孙仕琪先生与王志明先生于2019年3月14日签署了《表决权委托书》，孙仕琪先生通过表决权委托的方式将其享有的香港山田全部表决权委托给王志明先生行使（以下简称“本次交易”、“本次权益变动”）。本次权益变动后，王志明先生在本公司拥有可支配表决权比例占公司总股本的27.22%，成为公司实际控制人。本次权益变动属于公司控股股东山田实业的控股股东香港山田股权结构变动，不触及对上市公司的要约收购；本次交易完成后，公司控股股东未发生变化，实际控制人由刘平山先生变更为王志明先生。截止本报告期末，刘好女士已将其持有香港山田的51%股份转让给孙仕琪先生，并根据香港相关法律法规办理完成了相应手续。（具体内容详见2019年3月15日、4月19日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的【2019-015】、【2019-023】号公告）。

8、公司控股股东所持部分股份被动减持事项

公司控股股东福建山田实业发展有限公司（以下简称“山田实业”）于2017年10月20日将所持本公司的21,420.89万股股份质押给厦门国际信托有限公司（以下简称“厦门信托”），为其非控股股东融资业务提供股票质押担保，因山田实业的非控股股东存在未能履行融资业务相关协议约定的情形，其中部分股份被质权人厦门信托实施违约处置而被动减持。山田实业于2019年3月1日至3月11日被动减持1,931.78万股，于2019年6月3日至7月10日被动减持1,931.78万股，于2019年9月5日至9月10日被动减持1,590万股，截至目前，总计被动减持5,453.56万股（具体内容详见2019年3月4日、3月5日、3月7日、3月13日、5月11日、6月11日、7月12日、8月10日、9月11日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的【2019-010】、【2019-011】、【2019-013】、【2019-014】、【2019-038】、【2019-044】、【2019-055】、【2019-065】、【2019-080】号公告）。

9、2015年非公开发行股票募投项目

根据中国证券监督管理委员会《关于中福海峡（平潭）发展股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2337号）核准，公司于2015年12月18日非公开发行118,483,412股人民币普通股（A股），募集资金近20亿元，拟计划用于平潭海天福地·美丽乡村综合旅游（启动区）项目、平潭海峡医疗园区建设项目（一期）和补充流动性资金及偿还银行贷款。

公司分别于2019年6月27日、2019年7月15日召开董事会、监事会和股东大会履行相应审批程序，将“平潭海峡医疗园区建设项目（一期）”的项目子公司以自有资金投资运营的项目子公司平潭爱维口腔医疗有限公司（以下简称“爱维口腔门诊”）的61.97%股权及福州市同福医三木口腔门诊部有限公司（以下简称“三木口腔门诊”）的100%股权转让给福州同福医医疗投资有限公司（具体内容详见2019年6月28日、7月16日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的【2019-047】、【2019-048】、【2019-049】及【2019-057】号公告）。

公司分别于2019年8月12日、2019年8月29日召开董事会、监事会和股东大会履行相应审批程序，使用变更平潭海天福地·美丽乡村综合旅游（启动区）项目子项目——旅游综合体建设项目剩余募集资金中的16,600万元受让江苏达成生物科技有限公司的100%股权，该项目其余剩余募集资金11,620万元及利息用于永久性补充流动资金（具体内容详见2019年8月14日、8月30日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的【2019-066】、【2019-067】、【2019-068】及【2019-073】号公告）。

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

公司报告期不存在委托理财。

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15日	电话沟通	个人	询问公司经营、平潭项目进展等情况，未提供书面资料。
2019年07月16日	电话沟通	个人	询问公司经营情况，未提供书面材料。
2019年08月02日	电话沟通	个人	询问公司经营情况、公司控股股东被动减持进展情况，未提供书面材料。
2019年08月12日	电话沟通	个人	询问公司经营情况、公司实际控制人变更事项情况，未提供书面材料。
2019年08月23日	电话沟通	个人	询问公司经营等情况，未提供书面材料。
2019年08月26日	电话沟通	个人	询问公司项目进展情况，未提供书面材料。

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。

中福海峡（平潭）发展股份有限公司

法定代表人（签字）：_____

刘平山

二〇一九年十月三十日