

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2014-61 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2014 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）	13,566,730,598.24	7,998,173,391.93	7,998,173,391.93	69.62%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	3,299,373,052.78	3,065,887,463.63	3,065,887,463.63	7.62%
	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）	380,927,131.74	28.11%	1,726,231,111.24	94.56%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	24,224,569.72	-23.84%	305,265,121.01	26.31%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	24,045,010.79	-23.27%	296,660,240.44	142.35%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	--	--	-250,620,835.70	-203.86%
基本每股收益（元/股）	0.0506	-23.80%	0.6374	26.32%
稀释每股收益（元/股）	0.0506	-23.80%	0.6374	26.32%
加权平均净资产收益率	9.29%	增加 8.20 个百分点	9.60%	增加 1.23 个百分点

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）	47,398.12	
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）	9,222.36	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	390,687.37	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	10,023,000.00	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,088,952.66	
减：所得税影响额	2,954,379.94	
合计	8,604,880.57	--

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	25,269					
前 10 名普通股股东持股情况						
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
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	28.81%	137,982,100		质押	88,797,706
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	14.11%	67,591,744		质押	67,582,600
深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	48,137,884			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	44,507,558		质押	44,507,400
赵毅	境内自然人	2.46%	11,779,900			
黄才智	境内自然人	2.24%	10,706,000			
深圳市振业(集团)股份有限公司	境内非国有法人	1.34%	6,418,136			
深圳市英华财富管理投资有限公司	境内非国有法人	1.33%	6,390,630		质押	6,390,586
强亚军	境内自然人	0.93%	4,470,624			
俞海英	境内自然人	0.80%	3,829,000			
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量			股份种类		

		股份种类	数量
深圳市中洲房地产有限公司	137,982,100	人民币普通股	137,982,100
南昌联泰投资有限公司	67,591,744	人民币普通股	67,591,744
深圳市远致投资有限公司	48,137,884	人民币普通股	48,137,884
深圳市联泰房地产开发有限公司	44,507,558	人民币普通股	44,507,558
赵毅	11,779,900	人民币普通股	11,779,900
黄才智	10,706,000	人民币普通股	10,706,000
深圳市振业(集团)股份有限公司	6,418,136	人民币普通股	6,418,136
深圳市英华财富管理投资有限公司	6,390,630	人民币普通股	6,390,630
强亚军	4,470,624	人民币普通股	4,470,624
俞海英	3,829,000	人民币普通股	3,829,000
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；深圳市振业（集团）股份有限公司的第一大股东及深圳市远致投资有限公司的实际控制人同为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。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、报告期末优先股股东总数及前十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

1、会计政策变动影响：

本公司自2014年7月1日起开始执行新的企业会计准则，依据新准则的规定并结合公司实际情况对相关会计政策进行变更。本次变更后公司采用的会计政策为财政部于2014年1月26日起陆续发布的企业会计准则第2号、第9号、第30号、第33号、第37号、第39号、第40号、第41号等八项准则和2014年7月23日修改的《企业会计准则—基本准则》，其余未变更部分仍采用财政部在2006年2月15日颁布的相关准则及有关规定。

本报告期，根据修订后的长期股权投资准则，本公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能持续、可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法，对2014年1月1日资产负债表相关项目进行重分类调整，调整金额为47,290,957.67元。

除上述长期股权投资准则的影响外，其他会计准则对本期财务报告不产生重大影响。

2、报告期主要会计报表项目、财务指标变动情况：

(1) 资产负债表项目

①期末预付账款3,922.83万元，较年初增加385.88%，主要原因是本公司预付律师事务所办案费用以及预付福田住建局购房款所致。

②期末其他应收账款12,777.07万元，较年初增加36.67%，主要原因是增加装修押金及往来款等所致。

③期末存货1,074,717.35万元，较年初增加94.31%，主要原因是本期收购股权增加存货、新增上海新场项目以及SCC中洲控股中心项目工程投资款增加所致。

④期末其他流动资产26,577.28万元，较年初增加1,085.58%，主要原因是新增惠州市昊恒房地产开发有限公司预缴税费增加所致。

⑤期末可供出售金融资产为12,610.45万元，较年初增加166.66%，主要原因是本期新增深圳市建工集团股份有限公司股权所致。

⑥期末在建工程304.45万元，较年初增加61.02%，主要原因是本期酒店主楼给水管道装修及世纪楼外墙装修所致。

⑦期末长期待摊费用4,614.48万元，较年初增加1,064.97%，主要原因是本期支付银行融资顾问费用。

⑧期末短期借款6,000.00万元，较年初增加1100%，主要原因是本期新增酒店短期借款。

⑨期末预收账款315,229.39万元，较年初增加435.85%，主要原因是SCC中洲控股中心项目预售房款增加，以及由于合并范围变化增加预收房款所致。

⑩期末应付职工薪酬4,048.96万元，比年初数减少44%，主要原因是本期支付薪酬所致。

⑪期末应交税费66,926.9万元，比年初数增加82.64%，主要原因是本期房地产项目土地增值税清算，将拨备转至应交税费。

⑫期末其他应付款185,074.87万元，比年初数增加78.75%，主要原因是本期收购股权应付未付的股权款、欠付深圳中洲集团有限公司往来款以及收取的押金所致。

⑬期末一年内到期的非流动负债30,780万元，较年初减少60.76%，主要原因是本期归还到期借款所致。

⑭期末长期借款345,365万元，比年初数增加119.97%，主要原因是：本期新增信托贷款。

⑮期末股本47,892.61万元，比年初数增加100%，主要原因是：本期实施2013年度权益分配方案，向全体股东每10股送10股派人民币3元（含税），公司股本由年初239,463,040.00元增至478,926,080.00元。

(2) 利润表项目:

①本期营业收入发生数为172,623.11万元,比上年同期数增加94.56%,主要原因是:本期结算房地产收入增加。

②本期营业成本发生数为83,072.57万元,比上年同期数增加100.18%,主要原因是:本期结转房地产成本增加所致。

③本期营业税金及附加发生数为26,553.89万元,比上年同期数增加110.38%,主要原因是:本期结算房地产收入增加相应税金随之增加。

④本期投资收益发生数836.10万元,比上年同期数减少94.92%,主要原因是:上年同期出售可供出售金融资产—深振业A股票取得投资收益1.57亿元。

⑤本期所得税费用11,039.75万元,比上年同期数增加33.41%,主要原因是:本期利润总额增加。

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、合资合作开发“长城盛世家园”合同纠纷案

1997年,本公司与深圳市星河房地产开发有限公司(下称星河公司)、深圳市岗厦实业股份有限公司(下称岗厦公司)签订了《合作开发“长城畔山花园”合同书》及补充协议,约定三方合作开发宗地号为B306-18和B306-23两地块的建设项目。《合作开发合同书》及补充协议约定:岗厦公司负责提供本项目开发用地,星河公司负责本项目地块的综合地价、三通一平及三通一平前的工作及费用;星河公司采取包干的形式将本项目的前期费用包干给本公司,本公司负责本项目三通一平后的全部建设工作及资金。星河公司、岗厦公司、本公司分别按9%、9%、82%的比例占有本项目的权益并承担相应比例风险。

2013年8月,深圳市福田区人民法院向本公司送达了(2013)深福法民三初字第1708号传票,岗厦公司以本公司及星河公司未按上述合同全额支付项目收益款为由,要求法院判决:判令本公司及星河公司支付岗厦公司售房款56555343元;判令本公司及星河公司负担案件受理费。2013年11月14日,深圳市福田区人民法院出具了(2013)深福法民三初字第1708号《民事判决书》,判决如下:驳回原告岗厦实业的诉讼请求。本案受理费324577元,由原告岗厦实业负担。本次判决结果对公司的利润未构成影响。

岗厦实业不服上述判决,提出上诉。其上诉请求为:1、撤销(2013)深福法民三初字第1708号《民事判决书》,改判本公司及星河公司支付其售房款56055343元。2、本公司及星河公司共同负担一、二审案件受理费。

截至目前,该案二审已开庭审理,尚未判决。

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	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	(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;	2013年11月07日	5年	上述承诺正在履行中

资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

四、对 2014 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。

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 07 月 15 日	公司会议室	实地调研	个人	文爱华、黄日华	公司项目的销售情况
2014 年 09 月 11 日	公司会议室	实地调研	机构	国泰君安、招商证券	公司土地储备及项目销售情况、公司战略及管理机制的变化。
2014 年 7-9 月	深交所互动易平台	书面问询	个人	个人投资者	投资者关注的问题
2014 年 7-9 月	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司项目情况

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2014 年 10 月 27 日