



深圳市中洲投资控股股份有限公司

2014 年第一季度报告

2014 年 04 月

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	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	984,126,472.14	288,507,096.05	241.11%
归属于上市公司股东的净利润(元)	229,989,715.25	163,049,364.46	41.06%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	222,082,361.36	44,855,234.12	395.11%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-181,816,775.95	13,730,766.74	-1,424.16%
基本每股收益(元/股)	0.9604	0.6809	41.05%
稀释每股收益(元/股)	0.9604	0.6809	41.05%
加权平均净资产收益率(%)	7.23%	5.48%	增加 1.75 个百分点
	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)	8,669,239,408.86	7,998,173,391.93	8.39%
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,295,877,178.88	3,065,887,463.63	7.50%

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)	10,005,902.20	
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)	2,006.94	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	326,622.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	208,607.66	
减: 所得税影响额	2,635,785.42	
合计	7,907,353.89	--

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

单位：股

报告期末股东总数		11,139				
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
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	28.64%	68,581,247		质押	68,182,503
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	14.11%	33,795,872		质押	19,391,300
深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	24,068,942			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	22,253,779		质押	22,253,700
深圳市振业(集团)股份有限公司	境内非国有法人	7.05%	16,884,068			
深圳市英华财富管理投资有限公司	境内非国有法人	3.57%	8,548,315		质押	8,548,293
付蕾	境内自然人	2.46%	5,889,998			
强亚军	境内自然人	0.94%	2,257,402			
俞海英	境内自然人	0.80%	1,914,500			
王海	境内自然人	0.59%	1,402,226			
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	
深圳市中洲房地产有限公司	68,581,247			人民币普通股	68,581,247	
南昌联泰投资有限公司	33,795,872			人民币普通股	33,795,872	
深圳市远致投资有限公司	24,068,942			人民币普通股	24,068,942	
深圳市联泰房地产开发有限公司	22,253,779			人民币普通股	22,253,779	
深圳市振业(集团)股份有限公司	16,884,068			人民币普通股	16,884,068	
深圳市英华财富管理投资有限公司	8,548,315			人民币普通股	8,548,315	
付蕾	5,889,998			人民币普通股	5,889,998	
强亚军	2,257,402			人民币普通股	2,257,402	
俞海英	1,914,500			人民币普通股	1,914,500	
王海	1,402,226			人民币普通股	1,402,226	

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>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。</p>
-------------------------	---

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

1、期末货币资金214,305万元，较年初增加55.82%，主要原因是本期取得信托融资9亿元，尚未对外支付。

2、期末预付账款1,412万元，较年初增加74.87%，主要原因是本期支付购买企业人才住房首期款所致。

3、期末其他应收款4,282万元，较年初降低54.19%，主要原因是本期收回土地竞买保证金所致。

4、期末其他流动资产1,153万元，较年初降低48.57%，主要是预售房款预交税金减少所致。

5、期末长期待摊费用1,575万元，较年初增加297.53%，主要是融资顾问费增加。

6、期末应付账款39,709万元，较年初降低21.35%，主要是本期房地产企业支付工程款所致。

7、期末预收账款22,359万元，较年初降低61.99%，主要是房地产企业本期结转收入所致。

8、期末长期借款255,845万元，较年初增加62.95%，主要是本期取得信托融资9亿元。

9、本期营业收入98,413万元，较上年同期增加241.11%，主要原因是房地产项目结算收入较上年同期增加。

10、本期营业成本48,193万元，较上年同期增加243.02%，主要原因是本期结转房地产成本较上年同期增加。

11、本期营业税金及附加14,843万元，较上年同期增加282.90%，主要原因是本期结算房地产收入增加相应税金增加所致。

12、本期销售费用834万元，较上年同期降低26.35%，主要原因是房地产公司支付的佣金较上年同期减少。

13、本期财务费用2,089万元，较上年同期增加47.68%，主要原因是本期资本化利息较上年同期减少。

14、本期投资收益780万元，较上年同期降低94.96%，主要原因是上年同期转让深振业A股票确认收益15,711万元。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

详见下表

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司拟直接或间接收购惠州中洲置业有限公司、惠州市康威投资发展有限公司、	2014年02月20日	巨潮资讯网，2014-11号公告

以及惠州市昊恒房地产开发有限公司全部股权暨关联交易事项		
-----------------------------	--	--

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

承诺事项	收购报告书或权益变动报告书中所作承诺
承诺方	深圳中洲集团有限公司
承诺内容	(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。
承诺时间	2013年11月07日
承诺期限	5年
履行情况	上述承诺正在履行中
承诺是否及时履行	是

四、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

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、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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02月20日	公司办公室	实地调研	机构	国金证券、国泰君安	公司的项目情况、土地储备及未来发展战略等
2014年1-3月	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司的项目情况、土地储备及未来发展战略等
2014年1-3月	深交所网络平台	书面问询	个人	个人投资者	投资者关注的问题

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,143,053,980.73	1,375,317,707.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	10,097,180.78	8,614,856.81
预付款项	14,118,664.91	8,073,734.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利	16,102,779.40	16,102,779.40
其他应收款	42,828,439.23	93,490,689.61
买入返售金融资产		
存货	5,483,545,521.64	5,530,855,846.40
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,529,326.06	22,417,145.17
流动资产合计	7,721,275,892.75	7,054,872,759.63
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	6,365,056.51	6,365,056.51
长期股权投资	81,306,595.91	86,128,795.91

投资性房地产	481,897,939.99	489,087,622.58
固定资产	81,063,330.93	85,297,495.53
在建工程	1,876,740.00	1,890,740.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,474,612.36	6,608,826.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	15,746,168.10	3,961,022.97
递延所得税资产	273,233,072.31	263,961,072.06
其他非流动资产		
非流动资产合计	947,963,516.11	943,300,632.30
资产总计	8,669,239,408.86	7,998,173,391.93
流动负债：		
短期借款	5,000,000.00	5,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	397,086,808.55	504,877,705.10
预收款项	223,594,269.86	588,275,375.35
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	32,432,224.25	72,292,650.82
应交税费	397,334,550.66	366,441,078.95
应付利息	4,535,927.24	4,481,419.27
应付股利		
其他应付款	963,852,529.42	1,035,391,778.81
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		

代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	790,000,000.00	784,400,000.00
流动负债合计	2,813,836,309.98	3,361,160,008.30
非流动负债：		
长期借款	2,558,450,000.00	1,570,050,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,558,450,000.00	1,570,050,000.00
负债合计	5,372,286,309.98	4,931,210,008.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	584,828,805.48	584,828,805.48
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	424,088,484.61	424,088,484.61
一般风险准备		
未分配利润	2,047,496,848.79	1,817,507,133.54
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,295,877,178.88	3,065,887,463.63
少数股东权益	1,075,920.00	1,075,920.00
所有者权益（或股东权益）合计	3,296,953,098.88	3,066,963,383.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,669,239,408.86	7,998,173,391.93

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	658,075,222.00	736,447,139.94
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	10,866,785.00	4,903,027.00
应收利息		
应收股利	16,102,779.40	16,102,779.40
其他应收款	2,639,807,628.53	2,525,025,911.08
存货	62,570,638.58	70,158,401.25
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,387,423,053.51	3,352,637,258.67
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,778,033,305.49	1,582,786,505.49
投资性房地产	376,164,690.28	381,805,868.32
固定资产	14,218,904.99	14,701,569.60
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,386,954.39	6,529,157.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,515,600.00	2,634,849.06
递延所得税资产	16,628,728.75	15,303,304.04
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,193,948,183.90	2,003,761,253.61
资产总计	5,581,371,237.41	5,356,398,512.28
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	52,064,888.17	51,918,669.60
预收款项	1,132,121.00	5,559,366.00
应付职工薪酬	18,616,880.51	24,719,304.53
应交税费	9,365,887.99	10,173,933.38
应付利息	2,506,939.72	1,480,590.83
应付股利		
其他应付款	2,328,857,969.59	2,131,511,034.60
一年内到期的非流动负债	430,000,000.00	524,400,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,842,544,686.98	2,749,762,898.94
非流动负债：		
长期借款	790,000,000.00	651,600,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	790,000,000.00	651,600,000.00
负债合计	3,632,544,686.98	3,401,362,898.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	629,636,691.58	629,636,691.58
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	424,088,484.61	424,088,484.61
一般风险准备		
未分配利润	655,638,334.24	661,847,397.15
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,948,826,550.43	1,955,035,613.34
负债和所有者权益（或股东权益）总	5,581,371,237.41	5,356,398,512.28

计		
---	--	--

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

3、合并利润表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	984,126,472.14	288,507,096.05
其中：营业收入	984,126,472.14	288,507,096.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	684,822,110.26	227,581,578.60
其中：营业成本	481,931,069.22	140,497,216.34
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	148,429,272.37	38,764,608.39
销售费用	8,342,597.27	11,327,341.52
管理费用	23,985,550.99	23,817,277.17
财务费用	20,889,355.22	14,145,040.56
资产减值损失	1,244,265.19	-969,905.38
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	7,802,000.00	154,724,023.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,221,000.00	-2,388,773.92
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	307,106,361.88	215,649,541.29

加：营业外收入	279,463.77	313,194.36
减：营业外支出	85,946.97	112,106.29
其中：非流动资产处置损失	17,321.80	12,003.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	307,299,878.68	215,850,629.36
减：所得税费用	77,310,163.43	52,801,264.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	229,989,715.25	163,049,364.46
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	229,989,715.25	163,049,364.46
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.9604	0.6809
（二）稀释每股收益	0.9604	0.6809
七、其他综合收益		-125,503,521.00
八、综合收益总额	229,989,715.25	37,545,843.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	229,989,715.25	37,545,843.46
归属于少数股东的综合收益总额		

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

4、母公司利润表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	26,379,650.72	15,456,082.20
减：营业成本	13,061,771.55	6,468,366.96
营业税金及附加	3,004,051.31	2,384,325.14
销售费用		
管理费用	9,798,632.72	7,775,832.13
财务费用	14,827,533.15	10,280,927.71
资产减值损失	1,093,149.61	15,123.31
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）	7,871,000.00	154,798,236.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,152,000.00	-2,314,561.67
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,534,487.62	143,329,743.04
加：营业外收入		50.00
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,534,487.62	143,329,793.04
减：所得税费用	-1,325,424.71	36,545,614.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,209,062.91	106,784,178.72
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.0259	0.4459
（二）稀释每股收益	-0.0259	0.4459
六、其他综合收益		-125,503,521.00
七、综合收益总额	-6,209,062.91	-18,719,342.28

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

5、合并现金流量表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	603,930,529.48	492,154,266.34
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,195,698.86	10,292,462.49
经营活动现金流入小计	619,126,228.34	502,446,728.83
购买商品、接受劳务支付的现金	411,525,493.38	307,640,686.45
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	68,826,828.59	37,805,983.22
支付的各项税费	266,995,421.60	96,878,700.76
支付其他与经营活动有关的现金	53,595,260.72	46,390,591.66
经营活动现金流出小计	800,943,004.29	488,715,962.09
经营活动产生的现金流量净额	-181,816,775.95	13,730,766.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,624,200.00	200,670,143.46
取得投资收益所收到的现金	0.00	2,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,224.00	14,722.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,626,424.00	202,684,865.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,811,703.77	4,701,952.36
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,811,703.77	4,701,952.36
投资活动产生的现金流量净额	8,814,720.23	197,982,913.10

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,780,000,000.00	400,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		180,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,780,000,000.00	580,000,000.00
偿还债务支付的现金	786,000,000.00	123,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,306,577.93	42,104,257.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	839,306,577.93	165,104,257.61
筹资活动产生的现金流量净额	940,693,422.07	414,895,742.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	44,906.74	-17,338.47
五、现金及现金等价物净增加额	767,736,273.09	626,592,083.76
加：期初现金及现金等价物余额	1,375,317,707.64	1,022,097,574.13
六、期末现金及现金等价物余额	2,143,053,980.73	1,648,689,657.89

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	21,952,405.72	15,192,914.91
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	952,382,897.93	443,383,623.80
经营活动现金流入小计	974,335,303.65	458,576,538.71
购买商品、接受劳务支付的现	5,699,539.43	6,080,919.94

金		
支付给职工以及为职工支付的现金	12,560,919.32	8,307,182.37
支付的各项税费	3,835,137.80	2,667,376.89
支付其他与经营活动有关的现金	1,065,555,497.79	331,898,271.22
经营活动现金流出小计	1,087,651,094.34	348,953,750.42
经营活动产生的现金流量净额	-113,315,790.69	109,622,788.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,601,200.00	200,670,143.46
取得投资收益所收到的现金	10,023,000.00	2,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	12,624,200.00	202,670,143.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,080.00	2,008,880.00
投资支付的现金	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	9,080.00	2,008,880.00
投资活动产生的现金流量净额	12,615,120.00	200,661,263.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	830,000,000.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00
筹资活动现金流入小计	830,000,000.00	
偿还债务支付的现金	786,000,000.00	28,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,688,579.46	25,199,365.54

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	807,688,579.46	53,199,365.54
筹资活动产生的现金流量净额	22,311,420.54	-53,199,365.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	17,332.21	-8,288.76
五、现金及现金等价物净增加额	-78,371,917.94	257,076,397.45
加：期初现金及现金等价物余额	736,447,139.94	466,586,485.83
六、期末现金及现金等价物余额	658,075,222.00	723,662,883.28

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

是 否

公司第一季度报告未经审计。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2014 年 4 月 23 日