

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2014 年第一季度报告正文

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	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
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

司、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

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