

**深圳香江控股股份有限公司**

**600162**

**2014 年第一季度报告**

## 目录

一、	重要提示 .....	2
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项 .....	6
四、	附录 .....	0

## 一、 重要提示

1.1 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。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

公司负责人姓名	翟美卿
主管会计工作负责人姓名	谈惠明
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	陈琳

公司负责人翟美卿、主管会计工作负责人谈惠明及会计机构负责人（会计主管人员）陈琳保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

## 二、 公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产	13,656,072,039.15	13,310,120,921.41	2.60
归属于上市公司股东的净资产	1,673,805,980.55	1,613,711,227.33	3.72
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	2.18	2.10	3.72
	年初至报告期末 (1-3月)	上年初至上年报告 期末 (1-3月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-56,113,589.84	105,063,511.88	-153.41
每股经营活动产生的现金流 量净额(元/股)	-0.07	0.14	-153.41
	年初至报告期末	上年初至上年报告 期末	比上年同期增减(%)
营业收入	409,081,028.05	236,605,767.58	72.90
归属于上市公司股东的净利 润	60,094,753.23	4,175,737.04	1,339.14
归属于上市公司股东的扣除 非经常性损益的净利润	59,266,431.03	7,088,153.94	736.13
加权平均净资产收益率(%)	3.6559	0.2885	3.37
基本每股收益(元/股)	0.0783	0.0054	不适用
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	0.0772	0.0092	736.13
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	3.6055	0.4896	3.12

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额 (1-3月)
非流动资产处置损益	-216,398.64
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	929,520.00
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	-273,161.63
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	412,679.78

所得税影响额	18,082.88
少数股东权益影响额（税后）	-42,400.19
合计	828,322.20

## 2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

股东总数		54,328			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南方香江集团有限公司	境内非国有法人	52.98	406,115,339	0	质押 406,000,000
中国工商银行—宝盈泛沿海区域增长股票证券投资基金	未知	2.60	20,000,000	0	未知
北京日新经贸发展有限责任公司	未知	0.78	5,966,200	0	未知
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.65	4,997,325	0	未知
北京浩鸿房地产开发有限公司	未知	0.52	4,020,357	0	未知
日信证券有限责任公司	未知	0.50	3,845,468	0	未知
信达证券股份有限公司	未知	0.47	3,623,000	0	未知
华安基金—民生银行—华安基金—天首投资结构组合 1 号资产管理计划	未知	0.45	3,480,739	0	未知
中国工商银行—浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	未知	0.40	3,060,996	0	未知
恒生银行有限公司—恒生中国 A 股动力基金	未知	0.34	2,597,500	0	未知
前十名无限售条件流通股股东持股情况					
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量			
南方香江集团有限公司	406,115,339	人民币普通股	406,115,339		
中国工商银行—宝盈泛沿海区域增长股票证券投资基金	20,000,000	人民币普通股	20,000,000		
北京日新经贸发展有限责任公司	5,966,200	人民币普通股	5,966,200		
海通证券股份有限公司客户信用交易担保	4,997,325	人民币普通股	4,997,325		

证券账户			
北京浩鸿房地产开发有限公司	4,020,357	人民币普通股	4,020,357
日信证券有限责任公司	3,845,468	人民币普通股	3,845,468
信达证券股份有限公司	3,623,000	人民币普通股	3,623,000
华安基金—民生银行—华安基金—天首投资结构组合 1 号资产管理计划	3,480,739	人民币普通股	3,480,739
中国工商银行—浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	3,060,996	人民币普通股	3,060,996
恒生银行有限公司—恒生中国 A 股动力基金	2,597,500	人民币普通股	2,597,500
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十大无限售条件股东的关联关系，也未知是否属于《公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

### 三、 重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

项目	期末数	期初数	变动幅度%	说 明
应收账款	12,430,024.09	31,864,147.30	-60.99	本期收回售楼款及时
预付款项	638,329,579.96	479,434,074.33	33.14	本期预付款项的增加
其他应收款	294,276,705.57	224,255,665.18	31.22	本期往来款增加
短期借款	370,000,000.00	120,000,000.00	208.33	本期短期借款增加
应付票据	124,878,786.96	82,773,615.00	50.87	本期应付票据的增加
应付职工薪酬	25,500,449.27	40,534,209.85	-37.09	本期年度奖金已经发放
其他应付款	551,619,332.33	359,953,183.20	53.25	本期往来款增加
项目	本期数	上年同期数	变动幅度%	说 明
营业总收入	409,081,028.05	236,605,767.58	72.90	本期结转面积增加
销售费用	33,918,685.23	22,393,718.70	51.47	本期招商服务费用、广告费、佣金等增加
财务费用	18,299,627.87	4,263,590.30	329.21	本期部分项目已经完工，费用化利息项目增加
资产减值损失	-21,905.36	-1,410,971.79	-98.45	本期减值准备的转回减少
公允价值变动收益	-273,161.63	267,736.93	-202.03	本期基金的公允价值下降
投资收益	-585,327.64	33,542,609.14	-101.75	本期按权益法确认投资损失
营业外收入	1,486,341.96	472,556.61	214.53	本期政府补助增加
营业外支出	360,541.12	3,547,509.68	-89.84	本期捐赠、滞纳金等减少
所得税费用	7,136,934.63	460,797.35	1,448.82	本期利润增加导致所得税费用增加

#### 3.2 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) 2014 年一季度销售情况统计

2014 年一季度公司共新增销售面积约 3.4 万平方米，销售金额约 3.2 亿元，结转面积约 3.7 万平方米，结转金额约 4 亿元。

##### (2) 2013 年度及 2014 年一季度公司出租情况统计

###### ①2013 年度出租情况统计

按地区	总可租面积 (m <sup>2</sup> )	总已租面积 (m <sup>2</sup> )	出租率	租金单价(元/m <sup>2</sup> )
华北	64,823.66	39,785.05	61%	18.50
华东	8,116.43	4,658.19	57%	21.28
华中	324,279.70	295,818.11	91%	26.89
东北	40,389.06	18,870.20	47%	14.12
西南	38,082.00	25,992.00	68%	44.92
华南	36,131.74	27,734.66	77%	27.68
合计	511,822.59	412,858.21	81%	26.62

②2014 年一季度出租情况统计

2014 年一季度总计可出租面积约 51 万平方米，已出租面积约 41 万平方米，出租率约 80.72%，租金单价平均约 28.83 元/平方米。

3.3 公司及持股 5% 以上的股东承诺事项履行情况

适用 不适用

3.4 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重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

深圳香江控股股份有限公司  
法定代表人:翟美卿  
2014 年 4 月 26 日



## 四、 附录

### 合并资产负债表

2014年3月31日

编制单位:深圳香江控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	1,876,533,689.80	1,709,827,293.90
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	8,190,305.13	8,463,466.76
应收票据		
应收账款	12,430,024.09	31,864,147.30
预付款项	638,329,579.96	479,434,074.33
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		
其他应收款	294,276,705.57	224,255,665.18
买入返售金融资产		
存货	8,375,458,555.82	8,427,591,504.62
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	420,872,385.00	379,662,676.79
流动资产合计	11,626,091,245.37	11,261,098,828.88
<b>非流动资产:</b>		
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		
长期股权投资	30,834,222.74	31,419,550.39
投资性房地产	866,479,753.55	873,989,658.16
固定资产	566,998,406.20	574,784,598.72
在建工程	222,228,254.22	223,642,943.79
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	115,456,138.06	116,276,933.21
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,330,877.44	1,495,415.45
递延所得税资产	225,562,005.31	226,321,856.54
其他非流动资产	1,091,136.26	1,091,136.27
非流动资产合计	2,029,980,793.78	2,049,022,092.53
资产总计	13,656,072,039.15	13,310,120,921.41

项目	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>		
短期借款	370,000,000.00	120,000,000.00
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	124,878,786.96	82,773,615.00
应付账款	1,586,444,656.98	1,984,019,660.87
预收款项	4,776,099,770.64	4,617,613,582.52
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	25,500,449.27	40,534,209.85
应交税费	374,138,667.69	438,183,620.49
应付利息	403,353.67	412,578.68
应付股利		23,500,000.00
其他应付款	551,619,332.33	359,953,183.20
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	779,021,013.24	986,923,417.72
其他流动负债	560,805,689.75	480,396,928.82
流动负债合计	9,148,911,720.53	9,134,310,797.15
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,229,498,740.24	1,969,020,687.77
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	702,735.00	702,735.00
其他非流动负债	20,842,787.92	20,842,787.92
非流动负债合计	2,251,044,263.16	1,990,566,210.69
负债合计	11,399,955,983.69	11,124,877,007.84
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	767,812,619.00	767,812,619.00
资本公积	21,952,960.68	21,952,960.69
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	105,550,829.14	105,550,829.14
一般风险准备		
未分配利润	778,489,571.73	718,394,818.50
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,673,805,980.55	1,613,711,227.33
少数股东权益	582,310,074.91	571,532,686.24
所有者权益合计	2,256,116,055.46	2,185,243,913.57
负债和所有者权益总计	13,656,072,039.15	13,310,120,921.41

法定代表人：翟美卿

主管会计工作负责人：谈惠明

会计机构负责人：陈琳

母公司资产负债表

2014年3月31日

编制单位:深圳香江控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	73,885,716.62	33,743,790.24
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	10,396,300.00	10,126,000.00
应收利息	110,632,775.15	98,490,291.67
应收股利	46,039,548.67	46,039,548.67
其他应收款	1,426,446,442.68	1,523,255,601.28
存货	127,799,694.00	127,799,694.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,795,200,477.12	1,839,454,925.86
<b>非流动资产:</b>		
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	1,643,794,834.93	1,628,894,834.93
投资性房地产		
固定资产	1,799,661.29	1,974,519.40
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	4,616,746.14	4,934,092.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	224,743.84	269,694.73
递延所得税资产		
其他非流动资产	780,954,500.00	610,954,500.00
非流动资产合计	2,431,390,486.20	2,247,027,641.81
资产总计	4,226,590,963.32	4,086,482,567.67

项目	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>		
短期借款	250,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	44,950.00	44,950.00
预收款项		
应付职工薪酬	12,226,078.85	14,856,950.00
应交税费	223,054.33	226,164.64
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,229,345,776.27	2,259,024,910.79
一年内到期的非流动负债	469,313,735.13	467,013,326.14
其他流动负债		
流动负债合计	2,961,153,594.58	2,741,166,301.57
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	20,290,370.67	94,023,792.78
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	20,290,370.67	94,023,792.78
负债合计	2,981,443,965.25	2,835,190,094.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	767,812,619.00	767,812,619.00
资本公积	216,332,361.25	216,332,361.25
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	58,111,382.62	58,111,382.62
一般风险准备		
未分配利润	202,890,635.20	209,036,110.45
所有者权益（或股东权益）合计	1,245,146,998.07	1,251,292,473.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,226,590,963.32	4,086,482,567.67

法定代表人：翟美卿

主管会计工作负责人：谈惠明

会计机构负责人：陈琳

**合并利润表**  
2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	409,081,028.05	236,605,767.58
其中：营业收入	409,081,028.05	236,605,767.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	337,394,805.23	254,397,648.71
其中：营业成本	194,511,949.73	158,657,953.07
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		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	49,562,655.55	19,717,552.51
销售费用	33,918,685.23	22,393,718.70
管理费用	41,123,792.21	50,775,805.92
财务费用	18,299,627.87	4,263,590.30
资产减值损失	-21,905.36	-1,410,971.79
加：公允价值变动收益（损失	-273,161.63	267,736.93
投资收益（损失以“－”号	-585,327.64	33,542,609.14
其中：对联营企业和合营		-1,212.00
汇兑收益（损失以“－”号		
三、营业利润（亏损以“－”号填	70,827,733.55	16,018,464.94
加：营业外收入	1,486,341.96	472,556.61
减：营业外支出	360,541.12	3,547,509.68
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”	71,953,534.39	12,943,511.87
减：所得税费用	7,136,934.63	460,797.35
五、净利润（净亏损以“－”号填	64,816,599.76	12,482,714.52
归属于母公司所有者的净利	60,094,753.23	4,175,737.04
少数股东损益	4,721,846.53	8,306,977.48
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0783	0.0054
（二）稀释每股收益		
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	64,816,599.76	12,482,714.52
归属于母公司所有者的综合	60,094,753.23	4,175,737.04
归属于少数股东的综合收益	4,721,846.53	8,306,977.48

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

**母公司利润表**  
2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	7,078,801.60	14,143,036.28
财务费用	11,962,395.25	14,225,528.36
资产减值损失	-1,390.92	
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）	12,923,556.28	28,327,695.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-6,116,249.65	-40,869.24
加：营业外收入		
减：营业外支出	29,225.60	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-6,145,475.25	-40,869.24
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-6,145,475.25	-40,869.24
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-6,145,475.25	-40,869.24

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

**合并现金流量表**  
2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	575,271,963.88	1,086,114,619.65
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		10,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	320,082,926.03	279,258,851.78
经营活动现金流入小计	895,354,889.91	1,365,383,471.43
购买商品、接受劳务支付的现金	472,431,670.48	694,488,704.00
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	44,315,771.84	47,358,249.47
支付的各项税费	76,112,299.88	188,933,735.72
支付其他与经营活动有关的现金	358,608,737.55	329,539,270.36
经营活动现金流出小计	951,468,479.75	1,260,319,959.55
经营活动产生的现金流量净额	-56,113,589.84	105,063,511.88
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额	72,400.00	110,405.00

项目	本期金额	上期金额
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	72,400.00	110,405.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,003,484.80	441,621.40
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	3,003,484.80	441,621.40
投资活动产生的现金流量净额	-2,931,084.80	-331,216.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	6,000,000.00	
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	673,000,000.00	533,557,847.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		322,636.27
筹资活动现金流入小计	679,000,000.00	533,880,483.27
偿还债务支付的现金	369,300,875.63	94,291,194.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,428,107.13	87,307,496.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	23,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	519,946.70	1,044,570.61
筹资活动现金流出小计	453,248,929.46	182,643,260.77
筹资活动产生的现金流量净额	225,751,070.54	351,237,222.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	166,706,395.90	455,969,517.98
加：期初现金及现金等价物余额	1,641,589,122.49	2,386,786,954.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,808,295,518.39	2,842,756,472.97

法定代表人：翟美卿

主管会计工作负责人：谈惠明

会计机构负责人：陈琳



母公司现金流量表

2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	710,075,822.11	445,016,145.93
经营活动现金流入小计	710,075,822.11	445,016,145.93
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	8,158,029.06	10,904,696.70
支付的各项税费	1,026.51	588,917.33
支付其他与经营活动有关的现金	812,838,346.03	418,804,083.41
经营活动现金流出小计	820,997,401.60	430,297,697.44
经营活动产生的现金流量净额	-110,921,579.49	14,718,448.49
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	400.00	
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	400.00	10,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	14,900,000.00	10,000,000.00
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	14,900,000.00	10,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-14,899,600.00	0.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	250,000,000.00	1,757,847.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	250,000,000.00	1,757,847.00
偿还债务支付的现金	71,433,013.12	11,791,194.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,094,541.01	14,374,284.72
支付其他与筹资活动有关的现金	509,340.00	
筹资活动现金流出小计	84,036,894.13	26,165,478.84
筹资活动产生的现金流量净额	165,963,105.87	-24,407,631.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	40,141,926.38	-9,689,183.35
加: 期初现金及现金等价物余额	33,743,790.24	54,496,404.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	73,885,716.62	44,807,221.02

法定代表人: 翟美卿

主管会计工作负责人: 谈惠明

会计机构负责人: 陈琳