



深圳市中洲投资控股股份有限公司

2021 年第一季度报告

2021 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。

公司负责人贾帅、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人(会计主管人员)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 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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,828,255,746.54	680,879,179.21	168.51%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-125,101,867.03	-74,853,319.97	-67.13%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-128,356,817.72	-65,465,816.00	-96.07%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-108,455,836.09	625,038,052.01	-117.35%
基本每股收益（元/股）	-0.1882	-0.1126	-67.13%
稀释每股收益（元/股）	-0.1882	-0.1126	-67.13%
加权平均净资产收益率	-1.60%	-1.00%	下降 0.60 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）	42,627,371,597.89	44,443,757,648.47	-4.09%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,747,634,025.94	7,873,661,744.86	-1.60%

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）	-3,048.66	
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）	671,052.49	
委托他人投资或管理资产的损益	1,563,450.26	
受托经营取得的托管费收入	2,656,694.94	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-521,325.65	
减：所得税影响额	1,077,283.91	
少数股东权益影响额（税后）	34,588.78	
合计	3,254,950.69	--

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、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,526	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
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	52.62%	349,864,613		质押	242,800,000
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	54,500,000
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			
深圳市景汇投资咨询有限公司	境内非国有法人	3.31%	21,976,128			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792		质押	10,700,000
上海凯纳璞淳资产管理有限公司一凯纳尊享 22 号私募证券投资基金	其他	1.11%	7,392,030			
上海磐耀资产管理有限公司一磐耀风神定制 1 号私募证券投资基金	其他	1.03%	6,846,100			
华润深国投信托有限公司一优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	0.90%	5,973,073			
广州风神汽车租赁有限公司	境内非国有法人	0.79%	5,234,125			
易成菊	境内自然人	0.76%	5,043,482			

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
深圳市中洲置地有限公司	349,864,613	人民币普通股	349,864,613
南昌联泰投资有限公司	55,188,952	人民币普通股	55,188,952
深圳市资本运营集团有限公司	45,046,186	人民币普通股	45,046,186
深圳市景汇投资咨询有限公司	21,976,128	人民币普通股	21,976,128
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,743,792	人民币普通股	10,743,792
上海凯纳璞淳资产管理有限公司 —凯纳尊享 22 号私募证券投资基金	7,392,030	人民币普通股	7,392,030
上海磐耀资产管理有限公司—磐 耀风神定制 1 号私募证券投资基金	6,846,100	人民币普通股	6,846,100
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	5,973,073	人民币普通股	5,973,073
广州风神汽车租赁有限公司	5,234,125	人民币普通股	5,234,125
易成菊	5,043,482	人民币普通股	5,043,482
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。上述其余股东，不知其是否存在关联关系。		
前 10 名股东参与融资融券业务情 况说明（如有）	无		

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、公司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

(一) 合并范围变动

主体	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
东莞市洲兴房地产有限公司	新设	-	80.00

(二) 主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

1、资产负债表项目

- (1) 报告期末预付账款69,225.89万元,较年初增加22,715.08万元,增幅48.84%,主要是预付项目收购款所致。
- (2) 报告期末应付职工薪酬7,810.85万元,较年初减少5,721.45万元,减幅42.28%,主要是支付上年度绩效奖金所致。
- (3) 报告期末一年内到期的非流动负债151,162.12万元,较年初减少106,911.33万元,减幅41.43%,主要是归还项目融资款所致。

2、利润表项目

- (1) 报告期公司营业收入182,825.57万元,较上年同期增加114,737.66万元,增幅168.51%,主要是本期竣工结算的房地产项目收入增加所致。
- (2) 报告期公司营业成本153,879.60万元,较上年同期增加100,363.19万元,增幅187.54%,主要是本期竣工结算的房地产项目成本增加所致。
- (3) 报告期公司税金及附加15,011.43万元,较上年同期增加 13,428.97万元,增幅848.61%,主要是本期竣工结算房地产项目土增税增加所致。
- (4) 报告期公司销售费用4,788.70万元,较上年同期增加1,612.33万元,增幅50.76%,主要是本期推售新盘增加营销费用所致。
- (5) 报告期公司投资收益1,585.81万元,较上年同期增加732.78万元,增幅85.90%,主要是本期权益法核算投资收益增加所致。
- (6) 报告期公司营业外支出86.26万元,较上年同期减少1,055.41万元,减幅92.44%,主要是上年同期发生新冠抗疫捐赠支出1,000.00万元。
- (7) 报告期公司所得税费用6,774.32万元,较上年同期增加7,075.63万元,增幅2,348.33%,主要是本期结算的房地产项目因溢价收购资产所得税的影响导致所得税费用增加。

3、现金流量表项目

(1) 2021年一季度经营活动产生的现金流量净额为-10,845.58万元,较上年同期减少73,349.39万元,减幅117.35%。主要是本期支付项目地价款增加所致。

(2) 2021年一季度投资活动产生的现金流量净额为-1,737.16万元,较上年同期增加4,641.55万元,增幅72.77%。主要是上年同期支付员工跟投退出款所致。

(3) 2021年一季度筹资活动产生的现金流量净额为-137,164.34万元,较上年同期减少131,900.93万元,减幅2,506.00%。主要是本期归还项目融资款所致。

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、2016年非公开发行股票

2016年,经公司董事会、股东大会审议,公司拟向包括前海阳诚在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票,募集资金55亿元,用于项目建设和偿还金融机构借款。2016年非公开发行A股股票项目已顺利上报中国证监会并获得受理,收到证监会的反馈意见并在规定时间内予以回复。2016年8月,经公司第七届董事会第三十七次会议审议通过,将本次非公开发行方案进行调整,将募集资金额度调整为不超过35.11亿元,全部用于推进项目建设。公司已将调整后的方案重新报送中国证监会,该项目已于2016年9月14日获中国证监会发行与审核委员会审核通过,尚未取得中国证监会的书面核准文件。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、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。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2021 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

业绩预告情况:同向上升

业绩预告填写数据类型: 区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动		
归属于上市公司股东的净利润（万元）	18,949.62	--	28,424.42	15,528.34	增长	22.03%	-- 83.05%
基本每股收益（元/股）	0.2850	--	0.4275	0.2336	增长	22.03%	-- 83.05%
业绩预告的说明	2021 年 1-6 月公司业绩预计较上年同期增长 22.03%至 83.05%，主要原因是 2021 年 1-6 月结算的房地产项目收入较上年同期增加。						

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	79,000	0	0
合计		79,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

九、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。

十、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。

十一、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	调研的基本情况索引
2021 年 1-3 月	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况	个人电话问询
2021 年 1-3 月	深圳	书面问询	个人	个人投资者	公司经营情况	深交所互动易平台

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	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,606,905,508.72	5,116,097,514.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	153,411,327.38	121,320,423.86
应收款项融资		
预付款项	692,258,933.42	465,108,174.54
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	418,681,402.25	342,938,716.71
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	30,141,392,671.80	30,881,412,774.78
合同资产	1,144,363.03	621,609.44
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,282,304,828.91	2,149,986,495.84
流动资产合计	37,296,099,035.51	39,077,485,709.73
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

债权投资	44,765,400.00	44,765,400.00
其他债权投资		
长期应收款	6,502,373.66	6,502,373.66
长期股权投资	454,760,372.48	421,965,725.64
其他权益工具投资	933,500.00	933,500.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,003,213,515.04	2,033,654,329.67
固定资产	1,063,088,109.46	1,077,821,325.30
在建工程	166,360.67	166,360.67
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,856,647.66	
无形资产	1,343,757.54	1,579,159.60
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	18,438,436.83	21,533,903.91
递延所得税资产	1,727,204,089.04	1,757,349,860.29
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,331,272,562.38	5,366,271,938.74
资产总计	42,627,371,597.89	44,443,757,648.47
流动负债：		
短期借款	160,240,625.00	160,240,625.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,929,985,024.83	4,645,637,649.98
预收款项	20,105,562.74	21,971,026.20
合同负债	8,899,607,405.82	8,775,438,067.79
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		

应付职工薪酬	78,108,549.16	135,323,081.94
应交税费	733,093,371.21	817,154,751.38
其他应付款	3,820,746,810.90	3,728,033,583.20
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,511,621,206.22	2,580,734,533.36
其他流动负债	855,236,109.97	824,616,255.53
流动负债合计	20,008,744,665.85	21,689,149,574.38
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,470,621,806.22	13,460,619,955.06
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,985,281.47	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,851,940.68	1,851,940.68
递延收益		
递延所得税负债	537,718,058.48	514,998,845.52
其他非流动负债	585,758,108.71	580,309,070.50
非流动负债合计	14,600,935,195.56	14,557,779,811.76
负债合计	34,609,679,861.41	36,246,929,386.14
所有者权益：		
股本	664,831,139.00	664,831,139.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,448,287,943.03	2,448,287,943.03
减：库存股		
其他综合收益	-12,924,545.00	-12,924,545.00

专项储备		
盈余公积	555,239,764.50	555,239,764.50
一般风险准备		
未分配利润	4,092,199,724.41	4,218,227,443.33
归属于母公司所有者权益合计	7,747,634,025.94	7,873,661,744.86
少数股东权益	270,057,710.54	323,166,517.47
所有者权益合计	8,017,691,736.48	8,196,828,262.33
负债和所有者权益总计	42,627,371,597.89	44,443,757,648.47

法定代表人：贾帅

主管会计工作负责人：叶晓东

会计机构负责人：黄薇

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,266,808,780.51	2,054,697,047.52
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	12,801,171.06	6,719,860.93
应收款项融资		
预付款项	420,754.72	420,754.72
其他应收款	20,445,563,656.86	19,482,436,772.42
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,830,549.37	6,336,618.37
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	17,749,062.50	11,533,437.50
流动资产合计	21,750,173,975.02	21,562,144,491.46
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

长期股权投资	3,117,886,554.14	3,116,534,935.53
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	257,844,754.90	264,353,027.92
固定资产	10,785,401.35	11,078,845.48
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	266,238.79	396,196.84
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	19,666,551.11	29,316,219.28
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,406,449,500.29	3,421,679,225.05
资产总计	25,156,623,475.31	24,983,823,716.51
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	47,242,274.83	47,242,274.83
预收款项	34,904,419.39	47,168,584.03
合同负债		
应付职工薪酬	11,198,663.44	24,435,196.19
应交税费	10,076,408.05	6,793,846.42
其他应付款	13,298,443,205.34	13,056,332,047.10
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	204,724,886.49	198,279,069.14
其他流动负债	938,733.11	303,106.18
流动负债合计	13,607,528,590.65	13,380,554,123.89

非流动负债：		
长期借款	2,129,333,839.59	2,182,553,255.64
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,629,185.34	1,515,530.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,130,963,024.93	2,184,068,786.45
负债合计	15,738,491,615.58	15,564,622,910.34
所有者权益：		
股本	664,831,139.00	664,831,139.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,550,003,957.80	2,550,003,957.80
减：库存股		
其他综合收益	-12,924,545.00	-12,924,545.00
专项储备		
盈余公积	555,239,764.50	555,239,764.50
未分配利润	5,660,981,543.43	5,662,050,489.87
所有者权益合计	9,418,131,859.73	9,419,200,806.17
负债和所有者权益总计	25,156,623,475.31	24,983,823,716.51

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,828,255,746.54	680,879,179.21
其中：营业收入	1,828,255,746.54	680,879,179.21
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,947,598,670.15	780,081,817.26
其中：营业成本	1,538,796,047.82	535,164,178.33
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	150,114,274.71	15,824,576.50
销售费用	47,887,035.62	31,763,782.23
管理费用	71,239,787.93	77,840,462.81
研发费用		
财务费用	139,561,524.07	119,488,817.39
其中：利息费用	169,446,758.14	130,316,198.07
利息收入	20,679,913.28	11,758,237.96
加：其他收益	1,903,959.59	1,492,863.03
投资收益（损失以“-”号填 列）	15,858,097.10	8,530,345.95
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益	14,294,646.84	7,266,617.92
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填 列）		
净敞口套期收益（损失以 “-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-690,320.46	-499,092.76
资产减值损失（损失以“-”号 填列）	-7,641,870.60	0.00

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,048.66	3,121.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-109,916,106.64	-89,675,400.59
加：营业外收入	341,257.28	1,272,557.37
减：营业外支出	862,582.93	11,416,639.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-110,437,432.29	-99,819,482.64
减：所得税费用	67,743,245.18	-3,013,045.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-178,180,677.47	-96,806,437.32
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-178,180,677.47	-96,806,437.32
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-125,101,867.03	-74,853,319.97
2.少数股东损益	-53,078,810.44	-21,953,117.35
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-178,180,677.47	-96,806,437.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	-125,101,867.03	-74,853,319.97
归属于少数股东的综合收益总额	-53,078,810.44	-21,953,117.35
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.1882	-0.1126
（二）稀释每股收益	-0.1882	-0.1126

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：贾帅

主管会计工作负责人：叶晓东

会计机构负责人：黄薇

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	42,584,300.63	36,817,320.20
减：营业成本	6,508,273.02	6,514,551.78
税金及附加	1,841,748.68	252,681.39
销售费用	4,065,152.90	3,683,177.28
管理费用	16,137,243.93	27,229,190.83
研发费用		
财务费用	8,054,543.72	20,365,946.27
其中：利息费用	40,543,455.41	44,365,813.06
利息收入	22,301,149.19	24,026,267.59
加：其他收益	468,911.38	84,440.15
投资收益（损失以“－”号填列）	2,265,068.87	141,758.07
其中：对联营企业和合营企	701,618.61	-962,596.69

业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-16,942.37	-6,647.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,694,376.26	-21,008,676.56
加：营业外收入		0.61
减：营业外支出		10,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,694,376.26	-31,008,675.95
减：所得税费用	9,763,322.70	-7,307,398.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,068,946.44	-23,701,277.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,068,946.44	-23,701,277.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综		

合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-1,068,946.44	-23,701,277.91
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	2,093,688,271.51	1,866,380,981.34
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	36,745,965.26	208,400,846.77
经营活动现金流入小计	2,130,434,236.77	2,074,781,828.11
购买商品、接受劳务支付的现金	1,575,720,279.80	945,583,556.97
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		
拆出资金净增加额		
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	161,719,553.31	161,641,753.54
支付的各项税费	232,969,734.94	154,626,604.33
支付其他与经营活动有关的现金	268,480,504.81	187,891,861.26
经营活动现金流出小计	2,238,890,072.86	1,449,743,776.10
经营活动产生的现金流量净额	-108,455,836.09	625,038,052.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		5,159,373.27
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		32,000.00
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	2,352,563,450.26	756,104,354.76
投资活动现金流入小计	2,352,563,450.26	761,295,728.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	435,074.91	868,276.12
投资支付的现金	18,500,000.00	69,214,548.00
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	2,351,000,000.00	755,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,369,935,074.91	825,082,824.12
投资活动产生的现金流量净额	-17,371,624.65	-63,787,096.09
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	187,000,000.00	1,312,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,784,180.77	2,518,260.33
筹资活动现金流入小计	198,784,180.77	1,314,518,260.33
偿还债务支付的现金	354,258,515.52	723,102,195.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	544,309,350.20	227,509,155.72
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	671,859,674.42	416,540,972.41
筹资活动现金流出小计	1,570,427,540.14	1,367,152,323.92
筹资活动产生的现金流量净额	-1,371,643,359.37	-52,634,063.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,155.05	-29,304.51
五、现金及现金等价物净增加额	-1,497,462,665.06	508,587,587.82
加：期初现金及现金等价物余额	3,940,196,604.25	2,797,691,504.08
六、期末现金及现金等价物余额	2,442,733,939.19	3,306,279,091.90

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	24,596,827.67	16,603,066.24
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,225,750,632.55	1,918,411,984.18
经营活动现金流入小计	1,250,347,460.22	1,935,015,050.42
购买商品、接受劳务支付的现金	690,742.00	181,807.39
支付给职工以及为职工支付的现金	21,082,656.44	30,219,987.91
支付的各项税费	2,156,073.29	2,477,948.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,927,847,861.65	1,784,165,866.39
经营活动现金流出小计	1,951,777,333.38	1,817,045,610.22
经营活动产生的现金流量净额	-701,429,873.16	117,969,440.20
二、投资活动产生的现金流量：		

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		
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	2,352,563,450.26	756,104,354.76
投资活动现金流入小计	2,352,563,450.26	756,104,354.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,790.00	66,640.00
投资支付的现金	650,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		480,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,351,000,000.00	755,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,351,704,790.00	755,546,640.00
投资活动产生的现金流量净额	858,660.26	557,714.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		321,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		321,000,000.00
偿还债务支付的现金	44,488,515.52	19,722,195.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,901,710.59	28,136,284.21
支付其他与筹资活动有关的现金	8,926,828.65	13,106,557.00
筹资活动现金流出小计	87,317,054.76	60,965,037.00
筹资活动产生的现金流量净额	-87,317,054.76	260,034,963.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-787,888,267.66	378,562,117.96
加：期初现金及现金等价物余额	945,423,715.09	1,470,890,880.40
六、期末现金及现金等价物余额	157,535,447.43	1,849,452,998.36

二、财务报表调整情况说明

1、2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,116,097,514.56	5,116,097,514.56	0.00
应收账款	121,320,423.86	121,320,423.86	0.00
预付款项	465,108,174.54	464,480,714.67	-627,459.87
其他应收款	342,938,716.71	342,938,716.71	0.00
存货	30,881,412,774.78	30,881,340,634.16	-72,140.62
合同资产	621,609.44	621,609.44	0.00
其他流动资产	2,149,986,495.84	2,149,986,495.84	0.00
流动资产合计	39,077,485,709.73	39,076,786,109.24	-699,600.49
非流动资产：			
债权投资	44,765,400.00	44,765,400.00	0.00
长期应收款	6,502,373.66	6,502,373.66	0.00
长期股权投资	421,965,725.64	421,965,725.64	0.00
其他权益工具投资	933,500.00	933,500.00	0.00
投资性房地产	2,033,654,329.67	2,033,654,329.67	0.00
固定资产	1,077,821,325.30	1,077,821,325.30	0.00
在建工程	166,360.67	166,360.67	0.00
使用权资产		12,364,411.93	12,364,411.93
无形资产	1,579,159.60	1,579,159.60	0.00
长期待摊费用	21,533,903.91	21,533,903.91	0.00
递延所得税资产	1,757,349,860.29	1,757,349,860.29	0.00
非流动资产合计	5,366,271,938.74	5,378,636,350.67	12,364,411.93
资产总计	44,443,757,648.47	44,455,422,459.91	11,664,811.44
流动负债：			
短期借款	160,240,625.00	160,240,625.00	0.00
应付账款	4,645,637,649.98	4,645,637,649.98	0.00

预收款项	21,971,026.20	21,971,026.20	0.00
合同负债	8,775,438,067.79	8,775,438,067.79	0.00
应付职工薪酬	135,323,081.94	135,323,081.94	0.00
应交税费	817,154,751.38	817,154,751.38	0.00
其他应付款	3,728,033,583.20	3,728,033,583.20	0.00
一年内到期的非流动 负债	2,580,734,533.36	2,586,957,649.04	6,223,115.68
其他流动负债	824,616,255.53	824,616,255.53	0.00
流动负债合计	21,689,149,574.38	21,695,372,690.06	6,223,115.68
非流动负债：			
长期借款	13,460,619,955.06	13,460,619,955.06	0.00
租赁负债		6,397,544.14	6,397,544.14
预计负债	1,851,940.68	1,851,940.68	0.00
递延所得税负债	514,998,845.52	514,998,845.52	0.00
其他非流动负债	580,309,070.50	580,309,070.50	0.00
非流动负债合计	14,557,779,811.76	14,564,177,355.90	6,397,544.14
负债合计	36,246,929,386.14	36,259,550,045.96	12,620,659.82
所有者权益：			
股本	664,831,139.00	664,831,139.00	0.00
资本公积	2,448,287,943.03	2,448,287,943.03	0.00
其他综合收益	-12,924,545.00	-12,924,545.00	0.00
盈余公积	555,239,764.50	555,239,764.50	0.00
未分配利润	4,218,227,443.33	4,217,301,591.44	-925,851.89
归属于母公司所有者权益 合计	7,873,661,744.86	7,872,735,892.97	-925,851.89
少数股东权益	323,166,517.47	323,136,520.98	-29,996.49
所有者权益合计	8,196,828,262.33	8,195,872,413.95	-955,848.38
负债和所有者权益总计	44,443,757,648.47	44,455,422,459.91	11,664,811.44

调整情况说明

根据新租赁准则衔接规定，公司根据首次执行本准则的累积影响数，调整2021年初留存收益及财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			

货币资金	2,054,697,047.52	2,054,697,047.52	0.00
应收账款	6,719,860.93	6,719,860.93	0.00
预付款项	420,754.72	420,754.72	0.00
其他应收款	19,482,436,772.42	19,482,436,772.42	0.00
存货	6,336,618.37	6,336,618.37	0.00
其他流动资产	11,533,437.50	11,533,437.50	0.00
流动资产合计	21,562,144,491.46	21,562,144,491.46	0.00
非流动资产：			
长期股权投资	3,116,534,935.53	3,116,534,935.53	0.00
投资性房地产	264,353,027.92	264,353,027.92	0.00
固定资产	11,078,845.48	11,078,845.48	0.00
无形资产	396,196.84	396,196.84	0.00
递延所得税资产	29,316,219.28	29,316,219.28	0.00
非流动资产合计	3,421,679,225.05	3,421,679,225.05	0.00
资产总计	24,983,823,716.51	24,983,823,716.51	0.00
流动负债：			
应付账款	47,242,274.83	47,242,274.83	0.00
预收款项	47,168,584.03	47,168,584.03	0.00
应付职工薪酬	24,435,196.19	24,435,196.19	0.00
应交税费	6,793,846.42	6,793,846.42	0.00
其他应付款	13,056,332,047.10	13,056,332,047.10	0.00
一年内到期的非流动 负债	198,279,069.14	198,279,069.14	0.00
其他流动负债	303,106.18	303,106.18	0.00
流动负债合计	13,380,554,123.89	13,380,554,123.89	0.00
非流动负债：			
长期借款	2,182,553,255.64	2,182,553,255.64	0.00
递延所得税负债	1,515,530.81	1,515,530.81	0.00
非流动负债合计	2,184,068,786.45	2,184,068,786.45	0.00
负债合计	15,564,622,910.34	15,564,622,910.34	0.00
所有者权益：			
股本	664,831,139.00	664,831,139.00	0.00
资本公积	2,550,003,957.80	2,550,003,957.80	0.00
其他综合收益	-12,924,545.00	-12,924,545.00	0.00

盈余公积	555,239,764.50	555,239,764.50	0.00
未分配利润	5,662,050,489.87	5,662,050,489.87	0.00
所有者权益合计	9,419,200,806.17	9,419,200,806.17	0.00
负债和所有者权益总计	24,983,823,716.51	24,983,823,716.51	0.00

调整情况说明

母公司的租赁属于短期租赁，按新租赁准则的规定，选择不确认使用权资产和租赁负债。

2、2021 年起首次新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

三、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：贾帅

2021 年 4 月 27 日