

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2014-17 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2013 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更后的股票简称(如有)	中洲控股		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	尹善峰	陈颖	
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3605	
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

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

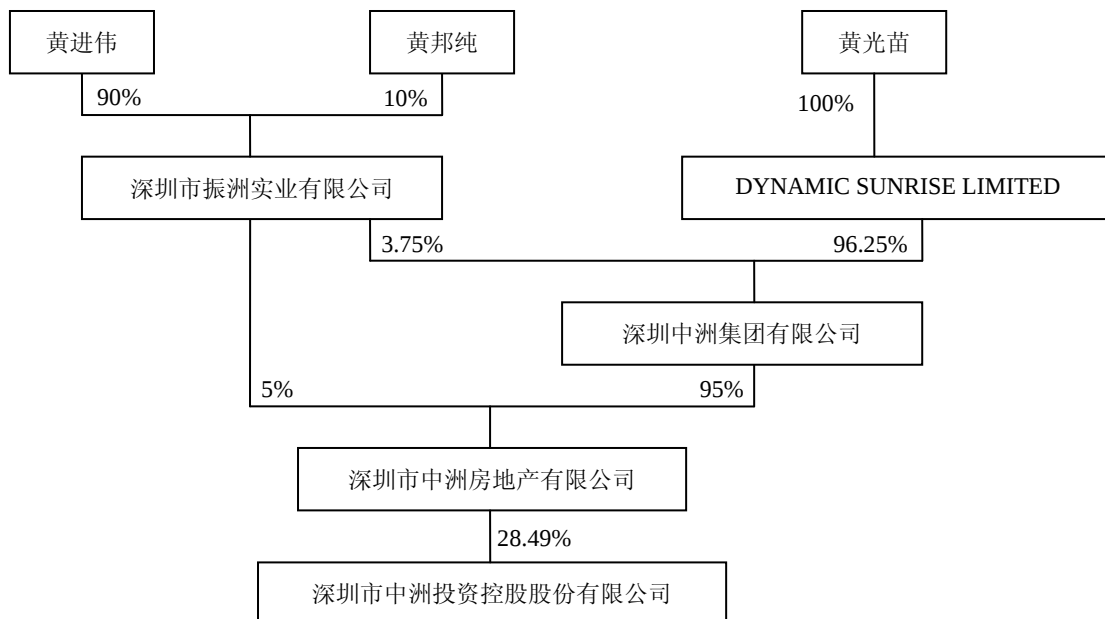
☐ 是 ☒ 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	2,212,983,840.34	2,698,263,135.75	-17.98%	1,916,803,020.12
归属于上市公司股东的净利润（元）	405,502,224.15	411,880,264.43	-1.55%	319,093,933.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	314,368,894.28	411,476,960.82	-23.60%	299,850,227.99
经营活动产生的现金流量净额（元）	165,754,440.62	363,360,335.02	-54.38%	-118,412,157.13
基本每股收益（元/股）	1.6934	1.7200	-1.55%	1.3325
稀释每股收益（元/股）	1.6934	1.7200	-1.55%	1.3325
加权平均净资产收益率（%）	13.76%	14.2%	降低 0.44 个百分点	13.06%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	7,998,173,391.93	7,516,712,220.95	6.41%	7,158,244,173.59
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,065,887,463.63	2,901,011,666.50	5.68%	2,527,522,597.84

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数		10,031	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		11,333	
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	28.49%	68,217,403		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	31,391,300
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	0.99%	2,376,113			
俞海英	境内自然人	0.8%	1,914,500			
王海	境内自然人	0.51%	1,224,535			
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。				

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

第一部分 2013 年经营工作回顾

2013 年，公司结合经营目标，积极推进、落实各项重点工作，完成了任务指标，取得了预期的经营业绩。

一、财务指标完成情况

单位：人民币万元

项 目	本年数	上年同期数	增减率
营业收入	221,298.38	269,826.31	-17.98%
利润总额	58,538.82	56,724.37	3.20%
归属于母公司所有者的净利润	40,550.22	41,188.03	-1.55%

二、经营管理工作回顾

1、房地产业务稳定，销售与开发工作有序推进。

年初，公司制定了年度开发计划、销售目标及营销推广策略。除原定于 2013 年销售的深圳南山中洲控股金融中心项目调整至 2014 年销售之外，公司 4 家直属房地产企业均完成销售任务，全年实现房地产开工面积 19.09 万平方米，竣工面积 28.06 万平方米，房地产销售面积 20.05 万平方米，签约销售金额 21.75 亿元。其中，成都公司半岛城邦一、二期基本清盘，半岛城邦三期于 10 月 30 日实现入伙；深圳公司积极推动长城里程家园及松山湖长城世家尾盘的销售；上海公司中环墅项目一期尾盘清盘，长城珑湾 MINI 精装公馆项目开盘销售顺利；大连公司也取得了较好销售业绩。长城物流公司积极开展笋岗项目规划设计、工程勘察及内部清场等工作。

公司主要项目基本情况：

（1）在建项目

①成都“尚东城邦”项目（攀成钢 3 号地），位于成都市锦江区，占地面积 37,633 平方米，项目计容积率建筑面积 112,435 平方米，总建筑面积 178,236 平方米。该项目已于 2012 年 12 月开工，计划 2014 年下半年开始销售。

②大连瓦房店“香悦山”项目一期（都市阳光五期），位于大连瓦房店钻石街，占地面积 42,657 平方米，项目计容积率建筑面积 68,252 平方米，总建筑面积 82,760 平方米。该项目已于 2013 年 5 月开工，计划 2014 年中期开始销售。

③上海“珑湾”二期住宅项目，位于上海浦东区惠南镇，占地面积 32,716 平方米，项目计容积率建筑面积 70,284 平方米，总建筑面积 108,090 平方米。该项目已于 2013 年 3 月开工，计划 2014 年中期开始销售。

④中洲控股金融中心项目（深圳南山文化中心区项目），位于深圳市南山商业文化中心区，占地面积 25,728 平方米，项目计容积率建筑面积 171,797 平方米，总建筑面积 232,690 平方米。该项目已于 2008 年 7 月开工，计划 2014 年中期开始销售。

（2）主要土地储备情况

①上海“珑湾”二期 SOHO 公寓地块，位于上海浦东区惠南镇，占地面积 16,363 平方米，计容积率建筑面积 47,808 平方米，总建筑面积 60,732 平方米，该项目计划 2014 年中期开工。

②上海“珑湾”二期商业地块，位于上海浦东区惠南镇，占地面积 22,297 平方米，计容积率建筑面积 52,230 平方米，该项目目前处于前期策划定位阶段。

③深圳笋岗物流项目，位于深圳市罗湖区泥岗路与宝岗路交界，占地面积 66,454 平方米，计容积率建筑面积 293,900 平方米，其中包括仓储、办公和商务公寓等。该项目目前处于前期规划设计阶段。

④惠州金山湖项目，位于惠州市惠城区数码园北区，占地面积 209,424 平方米，计容积率建筑面积 586,281 平方米。该项目分三期开发，目前处于设计阶段，一期计划于 2014 年开工。

⑤深圳宝安黄金台项目，位于深圳火车北站附近，原土地总面积 28.59 万平方米，因市政建设占用项目用地 17.69 万平方米，剩余 10.9 万平方米，项目所在区域法定图则调整方案已经公示。目前已经明确由市政府按照等价值原则进行补偿

的思路，相关方案正在与政府谈判中。

2、加强物业经营，非房地产开发业务业绩平稳。

2013 年公司物业经营收益略有波动。圣廷苑酒店在商务宴会和高端餐饮消费市场普遍下滑的情况下，采取多项举措有效地降低了经营业绩的下滑趋势，在深商联第四届老字号走访评选活动中，获第四届“深圳老字号”称号。长城置业加强对存量物业商户的管理，引进品牌商户进驻松山湖项目社区商铺，存量物业经营稳中有升，增量物业招商取得一定突破，圆满完成了年度任务指标。

3、强化内部管理，提升产品品质。

2013 年，公司通过优化流程、精细化管控、风险预警、信息化建设等途径加强企业内部管理，努力提升产品品质。

公司对核心业务制度流程进行了调整，进一步强化营销管控、设计管控，推行成本管理精细化；落实风险预警量化机制；完成了房地产销售系统的全面升级换代，推进 EIP 系统模块修改和完善。

第二部分 公司未来发展的展望

一、未来三年公司战略发展规划

公司近期在拟定未来三年发展战略规划，三年的战略目标是合同销售额年复合增长率达到 50%。围绕公司发展目标，一是采取“专注区域，深耕城市，多盘联动”的战略布局，专注有区域优势的珠三角、长三角和中西部地区，对区域内的城市深耕优质土地资源，充分发挥区域公司的运作能力，强化区域公司的土地拓展能力，进一步扩大土地规模、盘活土地资源、优化土地价值，以空间换取发展时间。二是以“快周转、扩规模”为发展模式，实施“时间提速”工程，不断提高销售速度和效率，最大限度地快进快出快周转。三是以住宅地产开发为核心业务、优质商业综合体为战略培育业务、精选优质资产持有运营为业务组合，做到突出主核，选优持优；以竞争性、非竞争性、自身拓展和外部资源注入等渠道获取土地资源为业务模式，做到两轮驱动，内外结合。四是提升规划设计、项目管理、资本运作能力为核心能力，保障战略目标实施。

二、2014 年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2014 年计划完成房地产销售面积 28.12 万 m²，合同销售金额 46.52 亿元，完成房地产开发投资 29.63 亿元。

2、年度重点工作

（1）明确发展战略，提升核心能力。

在发展战略指导下，完善公司管控体系，为实现快速开发、规模扩张创造条件。实施重点业务举措，强化公司在房地产开发价值链的运营能力。

（2）建立公司可持续发展的保障机制。

建立市场化导向的组织管控架构、职位体系、薪酬体系和考核激励体系，构建专业化、高效的员工团队。

在产品开发方面，以项目计划管理为核心设计开发业务工作流程，明确产品标准化设计方向和思路，严格执行工程质量奖惩制度，落实各项目重要关键节点计划，为项目销售争取时间。

（3）增强投资拓展能力，合理储备土地。

根据公司现金流及融资情况，把握时机，拓宽土地获取渠道，增加土地储备。寻找条件成熟、见效快、投入产出比高、有一定规模的项目，改变现有土地储备不足、持续开发难以为继的局面。

（4）加大项目销售力度，实现资金良性运作。

采取更灵活和有针对性的策略，加快销售节奏，迅速回笼资金。紧抓年度重大销售节点，挖掘针对性的营销推广渠道，以灵活多变的销售及价格策略、二三级市场联动等方式，推动销售进度，加快资金回笼。

（5）关注资本市场融资形式，尝试多渠道融资。

关注资本市场房地产行业融资形势的发展，做好推动再融资的前期各项准备工作，融资方案要具备可操作性。全面分析不同的融资渠道对公司的资金链、财务成本等方面造成的影响。

（6）重视经营性物业管理，保证业绩平稳。

继续提高租赁收入和物业增值能力，进一步挖掘各商业物业的经营潜力，保证物业经营业绩平稳，为公司提供稳定的现金流。

2014 年，公司将围绕三年战略发展目标推进各项工作，不断提高经济效益，提升核心竞争力，为实现公司中长期发展战略奠定基础。

4、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

（3）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

与年初相比，本期并表范围新增深圳市圣廷苑物业管理有限公司，该公司为本公司之子公司深圳市圣廷苑酒店管理有限公司投资 500 万元新设成立子公司，该公司于 2013 年 2 月 20 日在深圳市市场监督管理局完成登记手续，本公司自 2013 年 3 月 1 日起将该公司纳入合并财务报表范围。

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2014 年 3 月 28 日