

证券代码：000007

证券简称：零七股份

公告编号：2014-022

## 深圳市零七股份有限公司 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     | 零七股份              | 股票代码   | 000007 |
| 股票上市交易所  | 深圳证券交易所           |        |        |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书             | 证券事务代表 |        |
| 姓名       | 冯军武               |        |        |
| 电话       | 83280053          |        |        |
| 传真       | 83281722          |        |        |
| 电子信箱     | stock0007@126.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

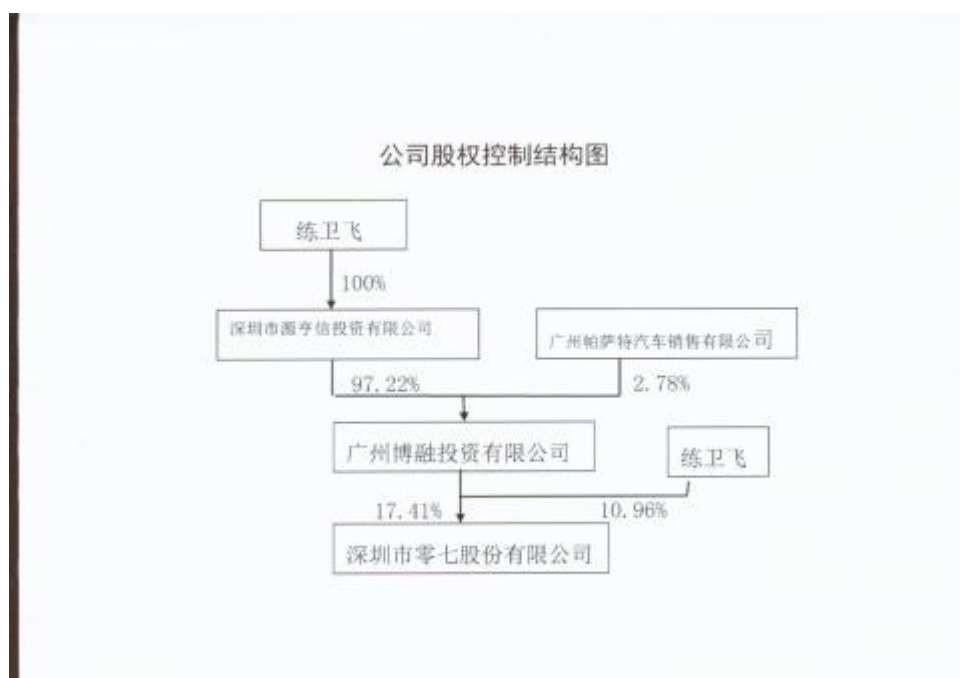
|                           | 2013 年         | 2012 年          | 本年比上年增减<br>(%)   | 2011 年         |
|---------------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|
| 营业收入（元）                   | 214,348,538.46 | 312,664,912.05  | -31.44%          | 165,339,523.29 |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 23,267,539.95  | 6,635,855.05    | 250.63%          | 5,701,718.89   |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -27,073,711.13 | 6,832,026.99    | -496.28%         | 4,731,013.49   |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | 192,861,000.91 | -248,685,896.91 | -189.35%         | -16,975,705.12 |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.1007         | 0.0287          | 250.87%          | 0.0269         |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.1007         | 0.0287          | 250.87%          | 0.0269         |
| 加权平均净资产收益率（%）             | -9.93%         | 3.08%           | -13.01%          | 3.94%          |
|                           | 2013 年末        | 2012 年末         | 本年末比上年末增<br>减(%) | 2011 年末        |
| 总资产（元）                    | 657,511,920.77 | 789,680,006.50  | -16.74%          | 362,415,187.93 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 346,990,313.75 | 286,102,476.40  | 21.28%           | 279,416,316.36 |

#### (2) 前 10 名股东持股情况表

|          |        |                       |        |
|----------|--------|-----------------------|--------|
| 报告期末股东总数 | 15,074 | 年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数 | 15,621 |
|----------|--------|-----------------------|--------|

| 前 10 名股东持股情况           |         |                                |            |              |         |            |
|------------------------|---------|--------------------------------|------------|--------------|---------|------------|
| 股东名称                   | 股东性质    | 持股比例<br>(%)                    | 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         |
| 广州博融投资有限公司             | 境内非国有法人 | 17.41%                         | 40,206,226 |              | 质押      | 40,206,000 |
| 练卫飞                    | 境内自然人   | 10.82%                         | 25,000,000 | 25,000,000   | 质押      | 25,000,000 |
| 苏光伟                    | 境内自然人   | 9.09%                          | 21,000,000 | 21,000,000   | 质押      | 21,000,000 |
| 长江证券股份有限公司             | 国有法人    | 3.66%                          | 8,456,998  |              |         |            |
| 华润深国投信托有限公司-福祥新股申购3号信托 | 其他      | 1.75%                          | 4,041,599  |              |         |            |
| 北京电子城有限责任公司            | 境内非国有法人 | 1.66%                          | 3,830,000  |              |         |            |
| 国信证券股份有限公司             | 国有法人    | 1.35%                          | 3,124,485  |              |         |            |
| 胡天闻                    | 境内自然人   | 0.85%                          | 1,959,454  |              |         |            |
| 林坤雄                    | 境内自然人   | 0.79%                          | 1,815,803  |              |         |            |
| 林锦昌                    | 境内自然人   | 0.78%                          | 1,809,422  |              |         |            |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明       |         | 广州博融投资有限公司实际控制人为公司第二大自然人股东练卫飞。 |            |              |         |            |

### (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

2013年公司董事会围绕以做好现有主业为基础，加快推进实施产业拓展和升级的发展战略，探寻矿产

品贸易业和采选业的整合发展机遇。2013年，公司矿产品贸易业因包销渠道生产停滞，履行包销合同数量远远低于合同约定水平，公司审议通过收购中非资源(BVI)持有的中非资源(MAD) 100%股权，以期拓宽矿产涉及及相关产业链，增加公司新的利润增长点，本收购对拓宽矿产涉及及相关产业链具积极意义，但收购后续的地质勘探工作、矿产的开发和开采工作还需要较长的周期，公司需加大后续工作力度及后续投入。同时，2013年整体宏观经济增长态势仍就十分低迷，高通胀形势下企业运营成本居高不下，原有主营业务经营进一步下滑趋势明显，给公司继续承受很大的经营压力。在此局面下，公司经营层想方设法采取多种措施来加强成本控制和经营创新：以节流减支为目标，加强成本管控，降低运营成本；以开源创收为方向，公司积极探索短、平、快的投资业务，增加公司收益，减轻公司生存与发展压力。

概述公司报告期内总体经营情况：

公司总体经营情况及主营业务收入、营业利润、净利润的同比变动情况及其原因。

单位：人民币元

| 项目           | 报告期            | 上一报告期          | 增减比例    | 变动原因                          |
|--------------|----------------|----------------|---------|-------------------------------|
| 营业总收入        | 214,348,538.46 | 312,664,912.05 | -31.44% | 本期矿产品业务非正常经营所致                |
| 营业利润         | 15,777,835.11  | 9,388,937.31   | 68.05%  | 本期处置房地产所致                     |
| 归属于母公司股东的净利润 | 23,267,539.95  | 6,635,855.05   | 250.63% | 本期非流动资产处置利得和收取违约金等营业外收入大幅增加所致 |

报告期内公司营业收入较上年同期大幅度下降，主要是因本期矿产品贸易陷入停滞及旅游饮食业业绩持续下滑所致，总体情况如下：

2013年度，公司实现营业总收入21,434.85万元，较上年同期减少9,831.64万元，增幅-31.44%。其中商品贸易业（矿产品）实现销售收入153.65万元，增幅-99%；除商品贸易业（矿产品）外的公司其他几项主营业务实现营业收入12,643.43万元，较上年同期14,568.38万元减少约1,900万元，增幅-13.21%。

报告期内，为有效利用公司资产而出售了房地产使公司营业利润和净利润较上年同期均大幅度增加：营业利润较上年增加638.89万元,增幅68.05%；归属于母公司股东的净利润比上年同期增加1,663.16万元，增幅250.63%。

报告期内，公司的主营业务为商品贸易业（矿产品）、旅游饮食业、物业管理和房屋租赁业及停车场经营等。各项经营业务具体经营情况如下：

商品贸易业（矿产品）是公司董事会为突破产业发展瓶颈，营造新的利润增长点，增强公司可持续发展能力而于2011年底作出的产业拓展和升级的战略举措。该项业务在2012年度顺利展开并对公司当年的经营业绩产生积极影响，但在2013年度，商品贸易业（矿产品）报告期内实现销售收入153.65万元，而上年同期为160,410,636.34元，大幅下滑99%以上，对公司营业收入的贡献率从2012年度的52.41%，下滑到2013年度几乎可以忽略不计的1.14%，突显公司商品贸易业（矿产品）拥有的潜力和面临的问题。

旅游饮食业主要为格兰德假日酒店、厦门亚洲海湾大酒店为主导的酒店经营。旅游饮食业是个充分竞争的行业，近几年两座酒店附近同类或更高档酒店不断涌现，竞争日趋激烈。特别是随着宏观经济政策的调整、后续投入的乏力以及经营环境的恶化，旅游饮食业继续维持下滑势头，前景不容乐观。报告期内公司旅游饮食业共计实现营业收入87,234,409.78元，较上期金额106,880,643.46元下降18.38%。在当前严峻的经营形势下，两家酒店均着力从内部挖潜，向管理要效益，进一步强化了成本控制和费用压缩，营业成本较上年同期大幅下降27%。面对当前严峻的经营形势，旅游饮食业当务之急是必须尽快采取有效措施来遏制经营下滑，扭转颓势。

物业管理和停车场经营一直是公司经营状况较为稳定的业务，在本报告期内克服了华强北修地铁等不利外部环境的影响，保持业绩平稳发展并略有增长。报告期内公司物业管理和停车费收入为23,856,641.8元，较上期22,222,921.51元增加7.35%，营业成本较上期则也略有增加。房屋租赁业在报告期内分别实现营业收入15,343,291.52元，较上年同期16,580,238.35元下降7.46%，主要因华强北修地铁导致房屋租赁价格和出租率均受到一定影响。虽然物业管理、停车场经营和房屋租赁能实现的现金流量净额有限，不足以支撑整个公司的发展需求，但对公司经营是个有益的补充。因此当前要进一步加强物业租赁管理，加大对物业广告位及租赁物业的挖潜，提高物业及广告位的利用率，持续改善物业管理服务，严格控制成本，强化物业管理、停车场经营和房屋租赁等业务对公司的贡献。

为进一步推进产业升级和创新，提高公司可持续发展能力，公司于2013年1月启动收购位于中非资源(MAD) 100%股权，2013年5月基本完成收购事项，公司正式涉足铌钽矿采选业，整合了公司原已涉足的矿产品贸易业，向着矿产品采选、加工和贸易的横向拓展迈进，对于推进公司产业升级和创新具有意义。

## 核心竞争力分析

报告期内，公司主营业务主要为商品贸易（矿产品）、旅游饮食业、物业管理和房屋租赁业等。

商品贸易（矿产品销售）是公司董事会于2011年底作出的产业拓展和升级的战略举措。在实施该战略中，公司全资子公司广众投资与香港中非签订了《钛矿产品总包销合同》，由广众投资负责在中国大陆地区包销香港中非的钛矿产品，该包销业务使公司在矿产品贸易方面有了较大的利润空间。根据2012年度的经营结果表明，钛矿产品贸易对公司经营业绩产生了积极的影响。但因包销合同依赖的大陆矿业生产停滞。因此，包销合同履行比预期有很大差距：2012年度香港中非包销供货4万多吨，2013年度则基本陷入停顿，仅供货1500多吨，公司矿产品贸易业陷入停滞。目前公司在努力拓展新供货渠道的同时，做好各项包销准备工作，若大陆矿业实现正常生产，公司争取在矿产品贸易业方面有所突破。至于2013年公司涉足的铌钽矿采选业，地质勘探工作、矿产的开发和开采工作还有大量的工作要做。

旅游饮食业主要是以深圳市格兰德假日酒店有限公司、厦门亚洲海湾大酒店有限公司为主的酒店经营。公司经营酒店多年，具有较为丰富的经营管理经验和成熟稳定的人才队伍。同时两家酒店多年来凭借优越的地理位置、专业的服务品质累积了一定的政府、企业、旅行社等团体客户，树立了良好的社会形象，这也成为两家酒店多年经营业绩较为稳定的关键因素。本期公司酒店经营出现亏损主要是因为宏观经济政策的调整、后续投入的缺乏造成的。在当前公司产业转型和升级的前提下，公司无法安排充足的资金来满足两家酒店的增加投入需求，只有通过进一步加强营销、改善服务、提升品质等方面的努力来改善和提高酒店经营业绩，实现自身滚动发展的目标。

公司物业管理、停车场经营和房屋租赁业的主要经营区域位于深圳市最为繁华的金融商业区之一——华强北，凭借华强北活跃的商业氛围和旺盛的人气，公司该块业务经营业绩一直较为稳定，是公司经营工作的有益补充。当前公司此块业务面临的压力为如何克服华强北三年地铁施工（道路封闭）带来的不利影响，想方设法加强物业管理和租赁服务，提高资源利用率，严格控制成本支出，保证经营目标的有效实现。

## 公司未来发展的展望

（一）所处行业的发展趋势及面临的市场形势：公司现在的主营业务为矿产品贸易、酒店经营、物业管理及停车场经营。做为稀缺难以再生自然资源的矿产品本身具有较大的经济价值，目前矿产品贸易行业的市场前景也被普遍认同。由广众投资公司负责在中国大陆地区包销香港广新公司的钛矿产品，该包销业务使公司在矿产品贸易方面有了较大的利润空间。根据2012年度的经营结果表明，钛矿产品贸易对公司经营业绩产生了积极的影响。但因包销合同履行依赖的大陆矿业生产陷入停产而停滞，包销水平受到严重制约，在本报告期内仅仅完成1500多吨的销量。随着大陆矿业在办理新矿区环境许可证工作上的推进，后期工作中除继续大力拓展新的供货渠道外，同时要做好包销恢复准备工作，争取在包销业务方面有所突破。报告期内，公司董事会为推进公司产业配套，增强公司可持续发展能力，经多方考察和研究论证，决定由全资子公司广众投资的全资子公司香港港众着手收购马达加斯加中非资源控股有限公司100%股权，进而持有宏桥矿业100%股权。2013年5月收购事项基本完成，公司正式涉足铌钽矿采选业，有效整合了公司原已涉足的商品贸易（矿产品）业，向着矿产品采选、加工和贸易于一体的横向拓展迈进，对于推进公司产业升级和创新具有积极意义。酒店业务因新增酒店日益增多，竞争日趋激烈，市场环境日益复杂，经营较为困难。物业管理在业主和客户对服务行业标准要求越来越高的情况下，也面临一定的困难和压力。十八大三中全会后，国内各项改革陆续推进，国内经济发展速度将逐渐企稳回升，随着收入分配制度改革和国家发展改革委《关于鼓励和引导民营企业积极开展境外投资的实施意见》的逐步落实，给公司旅游饮食业和矿产品贸易业带来了新的机遇与挑战。然而，公司现有产业均属充分竞争行业，且相形之下，由于公司体量偏小、规模不大、基础薄弱导致自身抵御和防范市场风险的能力有限。

（二）公司发展战略及经营计划：2014 年公司需以现有主业为基础，积极围绕主营业务拓展和升级，适时实施对优质项目的收购兼并，转变经济增长方式，不断提高资产运行质量和效益，有准备地迎接机遇、挑战困难，为公司可持续发展创造条件。具体来讲，我们将遵循“整体规划、分步实施、循序渐进、重点突破”的方针来开展2014年的工作，主要做好以下几个方面：

1、矿产品贸易上—是要想方设法恢复和提高钛矿产品包销业务，实现预期经营目标和收益水平；二是要大力增加矿产品贸易种类，积极寻求多种渠道来源，做大做强公司的矿产品贸易业务，实现规模经营和效益。

2、要合理部署，稳步推进中非资源（MAD）矿业的勘查、投资与开发生产工作，真正实现矿产品贸易和矿业开发的产业一体化布局。同时，公司要继续利用子公司香港港众投资有限公司的境外投资功能，积极探寻境外优质上游资源，引进优良资产，夯实公司矿业投资。

3、酒店业要充分发挥自身沉淀的品牌和经营优势，继续以顾客为中心，对市场需求及变化作出准确的预测和快速的反应，及时调整经营策略，细化管理，全面提升服务品质，赢得更多忠诚顾客，营销和服务并重，有效开拓市场，力争在激烈的商业竞争中抢得先机。

公司可能面临的风险：酒店业务因竞争激烈导致无法做为公司利润的支撑；物业管理虽然对公司利润有所贡献但不能为公司利润带来根本性改观；公司钛矿产品包销合同项目的履行也会受到钛矿产品生产情况、钛矿产品市场变化情况及经营团队的努力等多种因素制约；中非资源（MAD）收购后续的地质勘探工作、矿产的开发和开采工作都需要很长的周期。

#### 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

与上年度财务报告相比，公司在本期没有会计政策、会计估计和核算方法发生变更事项。

##### （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

报告期内没有发生重大会计差错更正事项。

##### （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

与上年度财务报告相比，合并报表范围未发生变化。

##### （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