

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2015-21 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2014 年年度报告摘要

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		
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

	2014 年	2013 年		本年比上年 增减	2012 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	3,032,802,715.76	2,212,983,840.34	2,212,983,840.34	37.05%	2,698,263,135.75	2,698,263,135.75
归属于上市公司股东的净利润（元）	305,618,650.68	405,502,224.15	405,502,224.15	-24.63%	411,880,264.43	411,880,264.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	298,664,102.67	314,368,894.28	314,368,894.28	-5.00%	411,476,960.82	411,476,960.82
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,625,124,896.17	165,754,440.62	165,754,440.62	-1,080.44%	363,360,335.02	363,360,335.02
基本每股收益（元/股）	0.6381	0.8467	0.8467	-24.64%	0.8600	0.8600

稀释每股收益（元/股）	0.6381	0.8467	0.8467	-24.64%	0.8600	0.8600
加权平均净资产收益率	9.63%	13.76%	13.76%	降低 4.13 个百分点	14.20%	14.20%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年末增减	2012 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	16,196,337,801.76	7,998,173,391.93	7,998,173,391.93	102.50%	7,516,712,220.95	7,516,712,220.95
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,299,726,582.45	3,065,887,463.63	3,065,887,463.63	7.63%	2,901,011,666.50	2,901,011,666.50

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

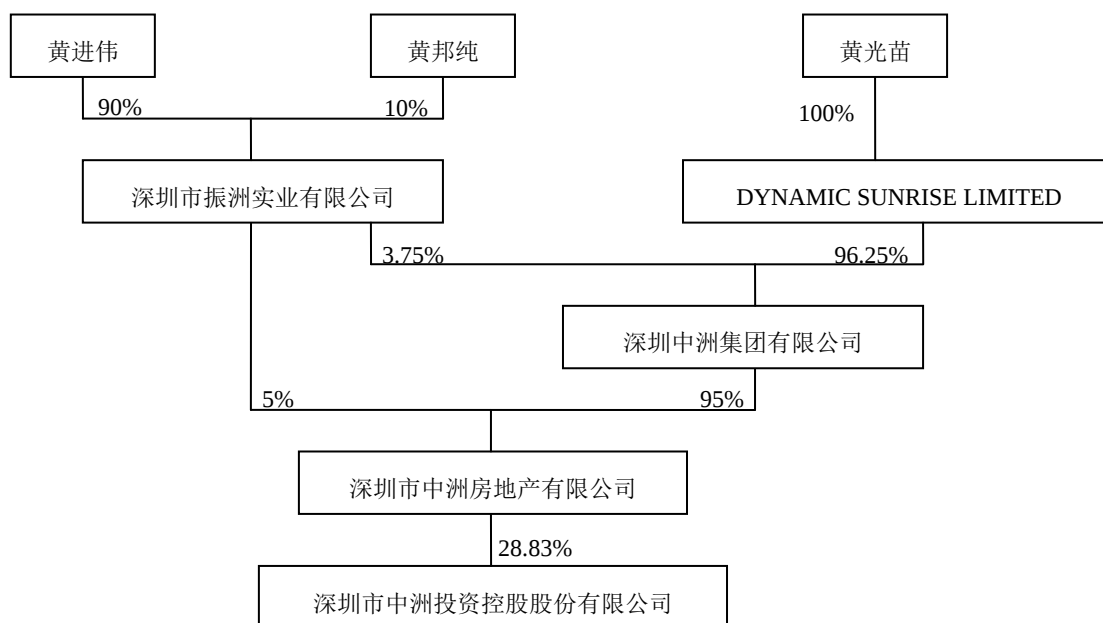
报告期末普通股股东总数	21,881			年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	18,310	
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	28.83%	138,082,700		质押	138,082,700
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	14.11%	67,591,744		质押	67,582,600
深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	48,137,884			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	44,507,558		质押	44,507,400
黄才智	境内自然人	2.10%	10,046,000			
赵毅	境内自然人	1.94%	9,289,800			
深圳市英华财富管理投资有限公司	境内非国有法人	1.33%	6,390,630		质押	6,390,586
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	1.04%	4,999,901			
兴业银行股份有限公司－工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	其他	0.69%	3,315,399			
全国社保基金四零四组合	其他	0.63%	2,999,961			
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。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		股东黄才智、赵毅所持本公司股份是通过融资融券投资者信用账户持有。				

(3) 前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4) 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

2014年，公司紧紧围绕战略发展规划开展各项工作，完成了年度各项任务目标，为实现2014--2016三年战略规划目标迈出了坚实的一步。

(1) 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	303,280.27	221,298.38	37.05%
利润总额	49,149.01	58,538.82	-16.04%
归属于母公司所有者的净利润	30,561.87	40,550.22	-24.63%

(2) 经营管理工作回顾

2014年，公司完成房地产销售面积34.33万平方米，完成年度目标的122.08%，比上年同期增长71.22%；合同销售金额48.51亿元，完成年度目标的104%，比上年同期增长123.04%；完成房地产开发投资58.95亿元，完成年度目标的195.53%，比上年同期增长326.04%。全年主要经营及管理工作如下：

①制定企业发展战略，全面梳理业务流程。

公司在2014年初制定了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%。围绕发展目标,以“专注区域,深耕城市,多盘联动”为战略布局,专注现有区域发展;以“高周转、扩规模”为发展模式,提高开发、销售速度;以“住宅地产开发为核心业务、精选优质资产持有经营”为业务组合,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,两轮驱动,内外结合;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。

在发展战略规划指导下,公司调整了组织管控体系、职位体系、薪酬体系和考核激励体系,并于2014年6月启动业务流程的全面梳理工作,明确了总部与城市公司之间的管控责权界面划分,强调总部的决策和监管职能,强化城市公司组织施工和组织销售的职能,使更多操作层面职能向城市公司转移。

②销售与开发工作齐头并进,实现房地产业务逆势增长。

在国家经济增速放缓的背景下,2014年公司通过提前介入项目定位、在深入调研的基础上确定价格策略、采取适当激励手段等管理措施,实现销售与开发工作协同发展。

公司全年房地产在建面积159万平方米,竣工面积12万平方米,房地产销售面积34.33万平方米,全年合同销售金额48.51亿元,完成年度目标的104%。其中,SCC中洲控股金融中心项目年内顺利完成19亿元的销售目标,大连香悦山、上海珑悦、惠州湾上花园和成都中央城邦等本年新开盘项目均取得了较好的销售业绩。存量物业销售方面,公司年内完成了上海珑湾一期住宅及Mini公馆、中环墅二期清盘;成都半岛城邦住宅基本清盘;大连香樱谷尾盘及车库、东莞长城世家尾盘清盘及二期产权车位整体销售等,完成了存量物业的销售任务。

③多样化拿地方式并举,新项目获取佳绩频创。

为扩充土地资源储备、支持项目可持续发展,公司采取了灵活拓展方式。公司通过股权收购方式,收购了惠州中洲置业、康威投资、昊恒地产三家公司100%股权和成都银河湾100%股权;公司以参加土地竞拍方式,成功竞得上海浦东新区新场镇地块。

报告期内,公司新增土地储备合计28.34万平米,计容积率面积80.33万平方米;报告期内,公司新增在建项目惠州央筑花园一期(ABCE地块)、湾上花园占地面积合计23.26万平方米,计容积率建筑面积45.5万平方米。

④尝试多渠道融资,启动资本市场再融资工作。

除银行与信托融资渠道外,公司一直关注资本市场房地产行业融资形势的发展,积极做好推动再融资的前期各项准备工作。2014年11月,公司启动了资本市场再融资工作,确定了向控股股东深圳市中洲房地产有限公司非公开发行A股股票的再融资方案,募集资金20亿元,用于偿还公司向金融机构的借款。2014年11月10日,公司召开第七届董事会第十三次会议,审议通过了本次非公开发行的相关议案。上述非公开

发行方案及其他相关议案已经由公司2015年2月2日召开的2015年第一次临时股东大会审议通过，截止目前已将申报材料上报中国证监会并取得《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

⑤物业经营水平持续提升，资产管理板块业务趋向专业化。

为了优化公司产业结构，提高资产运营效率，增强企业市场竞争能力，公司调整了物业经营业务板块的管理架构，于2014年11月成立了资产管理中心。资产管理中心下设酒店管理部、商业管理部、物业管理部，进一步强化了公司持有型物业的综合管理运营水平。

⑥重建组织管控体系，提升人力资源竞争力

在市场化机制加速的背景下，公司实施了人力资源组织管控体系、职位管理体系、薪酬福利体系的重建；系统梳理和修编人力资源各项关键流程制度，完善现有体系，填补制度空白；组织开展全公司年度人力资源规划和人力编制预算，加强人力资源管理工作。

(3) 2015年公司总体经营目标和重点工作

2015年，公司将继续按照2014年制定的未来三年战略规划目标方向完成公司各项生产经营工作，2015年公司总体经营目标和重点工作如下：

2015年，公司将继续围绕三年战略发展目标推进各项工作，强化运营管理，增加经济效益，提升企业核心竞争力，为实现公司发展战略目标创造有利条件。2015年公司总体经营目标和重点工作如下：

①总体经营目标

公司计划完成房地产销售面积43.37万平方米，完成合同销售金额48.8亿元，完成房地产开发投资61.32亿元。

②年度重点工作

a. 坚持发展战略，适应市场需求。

继续坚持“高周转、扩规模”的发展战略，加快项目运转节奏，提高内部协同能力，不断探究市场发展趋势，调整自身以适应市场需求。

b. 强化预算管理，严控成本费用。

重点提升企业管理精细化水平，强化全面预算管理。业务预算将以项目决策目标为基础，费用预算以“零”为基底，严格审核销售价格、业务成本、费用开支等预算要素的合理性、必要性。

2015年财务预算指标将与经营计划紧密集合，并纳入绩效考核体系，财务预算一经批准，必须严格执行。同时强化财务预算执行分析，及时找出造成差异的因素。做到事前有计划、事中可控制、事后能考评。通过全面预算管理的计划、组织、控制等管理功能，严格控制成本、节约费用，实现组织管控流程落地，向管理要效益。

c. 提升拓展能力，补充土地资源。

优化投资经济测算、立项报告和投资决策报告模版；开展城市研判工作，制定和完善投资后评价体系；完善总部与城市公司两级联动的拓展模式，搭建城市公司项目拓展交流平台，组织各城市公司的互相交流学习，提升城市公司项目拓展的能力。

d. 加大销售力度，保障实现目标。

通过深入市场调研及前期定位工作，做好开盘准备及销售定价。加强对阶段性营销费用计划的审核及费效比监控，实施营销管理巡查制度等一系列营销管理措施来提升销售管理水平，确保公司销售目标顺利完成。

e. 完善运营体系，深化管理水平。

在现有的计划运营体系的基础上进一步完善、扩充项目一二级计划节点，促使管控流程颗粒度更加精细；组织开展工程巡检和交叉互检，确保工程质量满足交付要求；引进计划运营管理系统，便于实时监控项目进展。

f. 增值人力资本，提高人工效能。

不断推动人力资本增值，提升人力资源的投产效能。重点通过高效招聘配置、三轮优才加速培养机制、绩效及能力评估体系的建设，让人才链接业务，打造成就中洲控股商业战略的人才团队。规划公司e-HR系统平台建设，逐步实现人力资源管理制度化、制度流程化、流程信息化。

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

☒ 适用 ☐ 不适用

①会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更：2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列

报前期财务报表项目及金额的影响如下：

根据修订后的长期股权投资准则，本公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能持续、可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法，对2014年1月1日资产负债表相关项目进行调整，调整金额为47,290,957.67元。

除上述长期股权投资准则的影响外，其他会计准则对本期财务报告不产生重大影响。

②会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

(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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(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

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期因收购资产而增加的合并主体

①康威投资

本公司为取得康威投资所拥有的坐落于金山湖（JSH-A02-08）的宗地编号为0090110882、占地面积52,296.6平方米国有建设用地土地使用权，本公司2014年5月10日与本公司实际控制人附属企业惠州中洲投资有限公司（以下简称“中洲投资”）签订《股权转让协议》，本公司实际以人民币53,272,548.47元购买该公司持有康威投资100%股权，股权过户手续已于2014年6月10日完成。

②惠州市中洲置业和昊恒地产

本公司为取得昊恒地产所拥有的座落于金山湖（JSH-A03-05）的宗地编号分别为0090110883和0090110884的地块及座落于金山湖（JSH-A03-04）的宗地编号为0090110043的地块、总占地面积337,824.3平方米的国有建设用地土地使用权，本公司于2014年5月10日分别与中洲地产、中洲投资签订《股权转让协议》，本公司实际以对价人民币986,178,072.05元、51,904,109.06元收购中洲置业95%、5%的股权，从而间接持有昊恒地产股权95%的股权。同日，本公司与中洲投资签订《股权转让协议》，本公司实际以对价人民币60,049,607.67元收购昊恒地产5%的股权。该等股权过户手续已于2014年6月12日完成。

③成都市银河湾

本公司子公司成都深长城地产有限公司为取得成都银河湾拥有的座落于成都高新区大源新世纪西路北

侧、站华路西侧宗地编号GX6-7-11、占地面积133,000.35平方米的国有建设用地土地使用权，成都深长城地产有限公司于2014年11月6日与万载县银河湾贸易有限公司《签订股权转让协议》，以对价人民币1,260,284,000.00元收购银河湾地产100%股权，股权过户手续已于2014年11月28日完成。

（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

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2015年3月21日