

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和中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简称	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	
电子邮箱	dongbihua@zrtzkg.com	dongbihua@zrtzkg.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 2,068,263,135.75 -17.98% 1,916,803,020.12

归属于上市公司股东的净利润 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 314,368,894.28 411,476,960.82 -23.60% 299,850,227.99 (元)

经营活动产生的现金流量净额 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% 降低0.44个百分点 13.06%

2013年末 2012年末 本年比上年增减(%) 2011年末

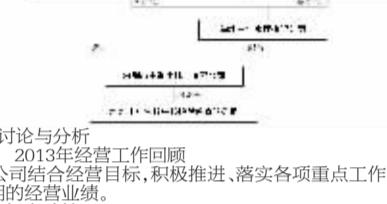
总资产(元) 7,998,173,391.93 7,516,712,220.95 6.41% 7,158,244,173.59

归属于上市公司股东的净资产 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

股东名称	股东类型	持股数量	持股比例(%)	质押股数	质押或冻结情况
深圳市中洲投资控股有限公司	境内非国有法人	66,182,303	46.0%	66,182,303	质押
胡国华	境内自然人	14,175,000	9.7%	13,797,000	质押
胡国华	境内自然人	14,175,000	9.7%	13,797,000	质押
胡国华	境内自然人	9,296	0.1%	22,325,779	质押
胡国华	境内自然人	7,606	0.1%	16,000,000	质押
胡国华	境内自然人	7,606	0.1%	16,000,000	质押
胡国华	境内自然人	2,406	0.0%	3,000,000	质押
胡国华	境内自然人	1,693	0.0%	2,278,111	质押
胡国华	境内自然人	1,693	0.0%	2,278,111	质押
胡国华	境内自然人	0.0%	0.0%	1294,030	质押

(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

	本年数	上年同期数	增减数
营业收入	221,988.38	209,826.31	-17.98%
利润总额	58,538.82	56,724.37	3.20%
归属于母公司所有的净利润	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“年度开发计划、销售目标及营销推广策略”。除原定于

2013年销售的深圳南山区中洲控股金融中心项目调整至2014年销售之外，公司4

直属房地产业已完成销售任务，全年实现房地产开工面积19,090万平

米，竣工面积28,06万平方米，房地产业销售面积20,05万平方米，签约销售金额

21,75亿元。其中，成都公司半城邦一期、二期基本开盘，半城邦三期于10月30

日实现入伙；深圳公司积极推动长里程里程家园及松山湖世家尾盘的销售；

上市公司中环墅项目一期尾盘开盘，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、工程勘察及内外场清等工作。

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“香山悦”项目一期（都市阳光五期），位于大连瓦房店红石街，

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中期开始销售。

③上海“珑湾”二期住宅项目，位于上海浦东惠南镇，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121,797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。

该项目已于2012年1月开工，计划2014年中期开始。

②大连瓦房店“香山悦”项目一期（都市阳光五期），位于大连瓦房店红石街，

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中期开始销售。

③深圳笋岗项目，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，其中包括回迁办公和商务

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，位于深圳市龙华区北站附近，近土地总面积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

行规划的调整，相关方案正在与政府谈判中。

2.加强物业管理，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；完成了房地产业务系统的全面升

级换代，提升了整体运营效率。

第二部分 公司未来发展战略

1.未来三年公司战略发展规划

公司近期拟在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

司的市场竞争力，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，做到快周转向快周转。三是以住宅开发

为核心业务，优质商业综合体为战略培育业务，精选优质资产持有为运营业务

组合，做到突出主业，选优扶优；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商业模式，做到两轮驱动，内外结合。四是提升规划设

计、工程勘察及内外场清等工作。

2.年度重点工作

(1)明确发展思路，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，强化公司在房地产业务的运营能力。

(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，落实各项关键

节点计划，为项目销售争取时间。

(3)增强投资拓居力，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

备条件，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

级市场竞争方式，推动销售进度，加快资金回笼。

(5)关注资本市场融资形势，尝试多渠道融资。

关注资本市场房地产业务的融资情况，做好推动再融资的前期各项工作，

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

务成本等方面的影响。

(6)重视经营性物业管理，保证业绩平稳。

</div