

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

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2014-15号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 第七届董事会第六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届董事会第六次会议于2014年3月26日下午在深圳市圣廷苑酒店现场召开。会议通知于3月16日以电子邮件方式送达全体董事、监事和高级管理人员。会议应出席董事8名,实际出席8名。会议的召集、召开符合有关法律、法规及公司《章程》的规定,会议合法有效。公司监事姚洁生、赵春峰、杨锡锋、董会秘书尹善峰列席了会议。

会议由公司董事长姚日波主持,审议通过了以下议案(预案):

一、8票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《2013年度董事会工作报告》。

该报告需提交公司2013年度股东大会审议。

二、8票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2013年度经审计财务报告的公告》。

三、8票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2013年度利润分配及分红的预案》。

瑞华会计师事务所对公司2013年度财务报表进行了全面审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

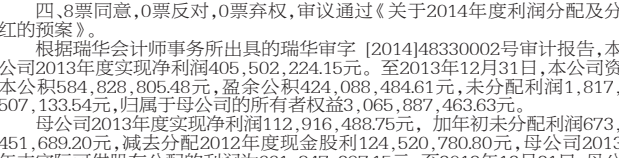
(一)经审计后的2013年度财务报表主要数据及指标

	2013年	2012年	本年比上年增 减(%)	2011年
营业收入(元)	2,212,983,840.34	2,698,263,133.75	-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%
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所有者权益(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

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	报告期内增减(股)	报告期内增减(%)	限售股数量(股)	限售股比例(%)
1	中国建设银行深圳市分行	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
2	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
3	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
4	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
5	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
6	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
7	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
8	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
9	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%
10	招商局地产控股股份有限公司	10,490,000	34.26%	68,400	0.65%	0	0.00%

(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,取得了预期的经营成果。

一、财务指标完成情况

单位:人民币万元

	本年度	上年同期	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%
归属于上市公司股东的净利润	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投资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220.05万平方米,签约销售金额21.78亿元。其中,成都公司半岛城邦一期基本清盘,半岛城邦二期于10月30日实现入住;深圳公司积极推动长城世纪花园及松山湖长城世家尾盘的销售;上海公司二期尾盘项目一期尾盘及A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG、AH、AI、AJ、AK、AL、AM、AN、AO、AP、AQ、AR、AS、AT、AU、AV、AW、AX、AY、AZ、BA、BB、BC、BD、BE、BF、BG、BH、BI、BJ、BK、BL、BM、BN、BO、BP、BQ、BR、BS、BT、BU、BV、BW、BX、BY、BZ、CA、CB、CC、CD、CE、CF、CG、CH、CI、CJ、CK、CL、CM、CN、CO、CP、CQ、CR、CS、CT、CU、CV、CW、CX、CY、CZ、DA、DB、DC、DD、DE、DF、DG、DH、DI、DJ、DK、DL、DM、DN、DO、DP、DQ、DR、DS、DT、DU、DV、DW、DX、DY、DZ、EA、EB、EC、ED、EE、EF、EG、EH、EI、EJ、EK、EL、EM、EN、EO、EP、EQ、ER、ES、ET、EU、EV、EW、EX、EY、EZ、FA、FB、FC、FD、FE、FF、FG、FH、FI、FJ、FK、FL、FM、FN、FO、FP、FQ、FR、FS、FT、FU、FV、FW、FX、FY、FZ、GA、GB、GC、GD、GE、GF、GG、GH、GI、GJ、GK、GL、GM、GN、GO、GP、GQ、GR、GS、GT、GU、GV、GW、GX、GY、GZ、HA、HB、HC、HD、HE、HF、HG、HH、HI、HJ、HK、HL、HM、HN、HO、HP、HQ、HR、HS、HT、HU、HV、HW、HX、HY、HZ、IA、IB、IC、ID、IE、IF、IG、IH、II、IJ、IK、IL、IM、IN、IO、IP、IQ、IR、IS、IT、IU、IV、IW、IX、IY、IZ、JA、JB、JC、JD、JE、JF、JG、JH、JI、JJ、JK、JL、JM、JN、JO、JP、JQ、JR、JS、JT、JU、JV、JW、JX、JY、JZ、KA、KB、KC、KD、KE、KF、KG、KH、KI、KJ、KK、KL、KM、KN、KO、KP、KQ、KR、KS、KT、KU、KV、KW、KX、KY、KZ、LA、LB、LC、LD、LE、LF、LG、LH、LI、LJ、LK、LL、LM、LN、LO、LP、LQ、LR、LS、LT、LU、LV、LW、LX、LY、LZ、MA、MB、MC、MD、ME、MF、MG、MH、MI、MJ、MK、ML、MM、MN、MO、MP、MQ、MR、MS、MT、MU、MV、MW、MX、MY、MZ、NA、NB、NC、ND、NE、NF、NG、NH、NI、NJ、NK、NL、NM、NN、NO、NP、NQ、NR、NS、NT、NU、NV、NW、NX、NY、NZ、OA、OB、OC、OD、OE、OF、OG、OH、OI、OJ、OK、OL、OM、ON、OO、OP、OQ、OR、OS、OT、OU、OV、OW、OX、OY、OZ、PA、PB、PC、PD、PE、PF、PG、PH、PI、PJ、PK、PL、PM、PN、PO、PP、PQ、PR、PS、PT、PU、PV、PW、PX、PY、PZ、QA、QB、QC、QD、QE、QF、QG、QH、QI、QJ、QK、QL、QM、QN、QO、QP、QQ、QR、QS、QT、QU、QV、QW、QX、QY、QZ、RA、RB、RC、RD、RE、RF、RG、RH、RI、RJ、RK、RL、RM、RN、RO、RP、RQ、RR、RS、RT、RU、RV、RW、RX、RY、RZ、SA、SB、SC、SD、SE、SF、SG、SH、SI、SJ、SK、SL、SM、SN、SO、SP、SQ、SR、SS、ST、SU、SV、SW、SX、SY、SZ、TA、TB、TC、TD、TE、TF、TG、TH、TI、TJ、TK、TL、TM、TN、TO、TP、TQ、TR、TS、TT、TU、TV、TW、TX、TY、TZ、UA、UB、UC、UD、UE、UF、UG、UH、UI、UJ、UK、UL、UM、UN、UO、UP、UQ、UR、US、UT、UU、UV、UW、UX、UY、UZ、VA、VB、VC、VD、VE、VF、VG、VH、VI、VJ、VK、VL、VM、VN、VO、VP、VQ、VR、VS、VT、VU、VV、VW、VX、VY、VZ、WA、WB、WC、WD、WE、WF、WG、WH、WI、WJ、WK、WL、WM、WN、WO、WP、WQ、WR、WS、WT、WU、WV、WW、WX、WY、WZ、XA、XB、XC、XD、XE、XF、XG、XH、XI、XJ、XK、XL、XM、XN、XO、XP、XQ、XR、XS、XT、XU、XV、XW、XX、XY、XZ、YA、YB、YC、YD、YE、YF、YG、YH、YI、YJ、YK、YL、YM、YN、YO、YP、YQ、YR、YS、YT、YU、YV、YW、YX、YY、YZ、ZA、ZB、ZC、ZD、ZE、ZF、ZG、ZH、ZI、ZJ、ZK、ZL、ZM、ZN、ZO、ZP、ZQ、ZR、ZS、ZT、ZU、ZV、ZW、ZX、ZY、ZZ。

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42.657万平方米,项目计容积率建筑面积68.252万平方米,总建筑面积882.760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70.284万平方米,总建筑面积108.090平方米。该项目已于2013年5月开工,计划2014年中期开始销售。

4、中洲投资金融中心项目(深圳南山文化金融中心项目),位于深圳市南山区商业文化中心区,占地面积25.728万平方米,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160.732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、深圳湾生物谷项目,位于深圳市罗湖区泥岗路与宝岗路交界,占地面积66.464平方米,计容积率建筑面积293.900平方米,其中包括办公、公寓和商业公寓等,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年开发。

5、深圳宝安黄金台项目,位于深圳火车站附近,原土地总面积228.59万平方米,因市政建设占用用地17.69万平方米,剩余10.9万平方米,项目所在区域法定规划调整方案已经公示,目前已经明确由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协商讨论。

2、加强物业经营,非房地产业务业绩平稳。

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保持平稳的情况下,采取多项举措有效地降低了经营业绩的下滑趋势,在深南国际第四届中国企业年会活动中,获得“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业,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、风险预防、信息化建设等途径加强企业内部控制,努力提升产品品质。

公司对核心业务操作流程进行了调整,进一步强化营销管控、设计管控,推行成本管理体系化,落实风险管理责任机制;完成了房地产销售系统的全面升级换代,推进ERP系统模块修改和完善。

第二部分 公司未来发展的展望

未来三年公司战略规划

公司管理层对未来三年发展战略规划,三年的战略目标是在合同销售额年复合增长率15%以上,确保公司发展目标。一是采取“专注经营、深耕城市、复制增长”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,充分发挥区域公司的运作能力。强化区域公司的土地获取能力,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,最大限度地快速退出快周转。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业务组合,做到突出主业,择优选择;以竞争性、非竞争性、自身拓展和外部资源注入等手段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,保障战略目标实现。

一、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23.12万平方米,合同销售金额46.52亿元,完成房地产开发投资22.63亿元。

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,为实施快速开发、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 and 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)增强资源拓展能力,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、持续开发难以持续的困境。

(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,加速回笼资金,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)关注资本市场融资渠道,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资金链、财务状况等方面造成的影响。

(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坚实基础。

4、涉及财务报告的相关内容

(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,本期合并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物业管理有限公司投资500万元新设设立子公司,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日起将该子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

四、会议审议议案

1、《2013年度董事会工作报告》;

2、《2013年度监事会工作报告》;

3、《关于2013年度经审计财务报告的公告》;

4、《关于2013年度利润分配及分红的议案》;

5、《关于2013年度财务报告摘要及正文的议案》;

根据瑞华会计师事务所出具的瑞华审字[2014]48330002号审计报告,本公司2013年度实现净利润405,502,224.15元。至2013年12月31日,本公司资本公积584,828,805.48元,盈余公积424,088,484.61元,未分配利润1,817,507,133.54元,归属母公司所有者权益3,065,887,463.63元。

母2013年度实现净利润112,916,488.75元,加年初未分配利润673,451,689.20元,减去分配2012年度现金股利124,520,780.80元,母公司2013年末实际可供股东分配的利润为661,847,397.15元。至2013年12月31日,母公司资本公积629,636,691.58元,盈余公积424,088,484.61元,股东权益1,955,035,613.34元。

根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定,公司提出2013年度利润分配及分红预案如下:

公司法定公积金累计额已达公司注册资本的50%以上,本年度不再提取法定盈余公积,以公司年末总股本239,463,040股为基数,每10股派红股10股、派发现金股利2.00元(含税),共派出现金股利239,463,040股,派发现金股利47,892,608.00元,共分配利润287,355,648.00元。送股后总股本478,926,080股,剩余未分配利润结转下年度。

董事会根据股东大会授权管理层根据利润分配的实施情况修改公司《章程》中关于注册资本的相关条款并办理相关的工商变更登记。

6、《关于聘请2014年度会计师事务所的议案》;

7、《关于选举董事的议案》;

8、《关于选举监事的议案》;

9、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司开发贷款提供连带责任担保的议案》;

10、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司信托贷款提供连带责任担保和股权质押担保的议案》。

上述议案已分别经公司第七届董事会第六次会议和第七届监事会第三次会议审议通过,详细内容见2014年4月28日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上刊登的《中洲控股2014-15号(第七届董事会第六次会议决议公告)》、2014-16号《第七届监事会第三次会议决议公告》、2014-17号《2013年度财务报告摘要》以及《2013年度财务报告正文》。

五、出席对象

1、截至2014年4月11日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。上述本公司全体股东均有权出席本次股东大会,并可以以书面或委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。

2、本公司董事、监事和高级管理人员。

3、本公司聘请的律师。

六、会议登记办法

1、符合上述条件的个人股东持股东账户卡、身份证,授权委托书代理人持本人身份证、授权委托书、委托人的股东账户卡办理登记手续。

2、符合上述条件的法人股东之授权委托代理人持法人股东账户卡、营业执照复印件、授权委托书和本人身份证进行登记。

3、异地股东可通过信函或传真的方式进行登记。

4、登记时间:2014年4月17日上午8:30-12:00和下午2:00-5:30。

登记地点:深圳市福田区百花五路长源楼公司七楼董事会办公室。

七、其他事项

会期半天,食宿、交通费用自理。

2、联系电话:0755-88393605

传 真:0755-88393600

邮政编码:518028

联系人:陈颖

此公告

授 权 委 托 书

先生(女士)代表我单位(个人)出席深圳市中洲投资控股股份有限公司2013年年度股东大会,并代为行使会议审议议案的表决权。

委托人名称:

受托人姓名:

受托人身份证号码(法人股东营业执照注册号):

受托人委托代理人姓名: 身份证号码:

委托人对股东大会各项议案表决意见如下:

序号	议案	同意	反对	弃权
1	2013年度董事会工作报告			
2	2013年度监事会工作报告			
3	关于2013年度经审计财务报告的公告			
4	关于2013年度利润分配及分红的议案			
5	关于2013年度财务报告摘要及正文的议案			
6	关于聘请2014年度会计师事务所的议案			
7	关于选举董事的议案			
8	关于选举监事的议案			
9	关于为子公司深圳市香江置业有限公司开发贷款提供连带责任担保的议案			
10	关于为子公司深圳市香江置业有限公司信托贷款提供连带责任担保和股权质押担保的议案			

注1:委托人对“同意”、“反对”、“弃权”三项委托意见中的一项发表意见,并在相应空格打“√”,三项委托意见栏中均无“√”或出现两个及两个以上的“√”的委托意见均为无效。

注2:委托人在未做出具体指示的,受托人有权按照自己的意愿表决。

委托人(签名及公章):

委托日期:2014年 月 日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2014-16号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 第七届监事会第三次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届监事会第三次会议于2014年3月26日下午在深圳市福田区百花五路长源楼803会议室召开。会议通知于2013年3月14日送达全体监事。出席会议的监事姚洁生、杨锡锋、赵春旭,会议应到3人,实到3人,根据《公司法》及《公司章程》的有关规定,会议合法有效。

会议由监事会主席姚洁生主持,审议通过了以下议案:

一、3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《公司2013年度监事会工作报告》。

该报告需提交公司2013年度股东大会审议。

二、3票同意,0票反对,0票弃权,审核并确认了公司2013年年度报告摘要及正文。

根据公司2013年度财务报告的实际情况及与董事会的审议情况,监事会确认了公司2013年度财务报告摘要及正文。公司全体监事、监事会对2013年年度报告内容发表审核意见如下:

1、公司2013年年度报告的编制和审议程序符合《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》、《公司章程》和公司内部控制制度的各项规定。

2、公司2013年度报告的内容和格式符合中国证监会和深圳证券交易所的各项规定,所包含的信息能从一个方面真实反映出公司2013年度的经营成果和财务状况,董事会对公司2013年年度报告的审议结论是适当的。