

中珠控股股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海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。

1.2 公司简介

股票简称	中珠控股	股票代码	600568
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈小峥	李伟	
电话	027-59409632	027-59409632	
传真	027-59409631	027-59409631	
电子信箱	zzkg_stock@126.com	zzkg_stock@126.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

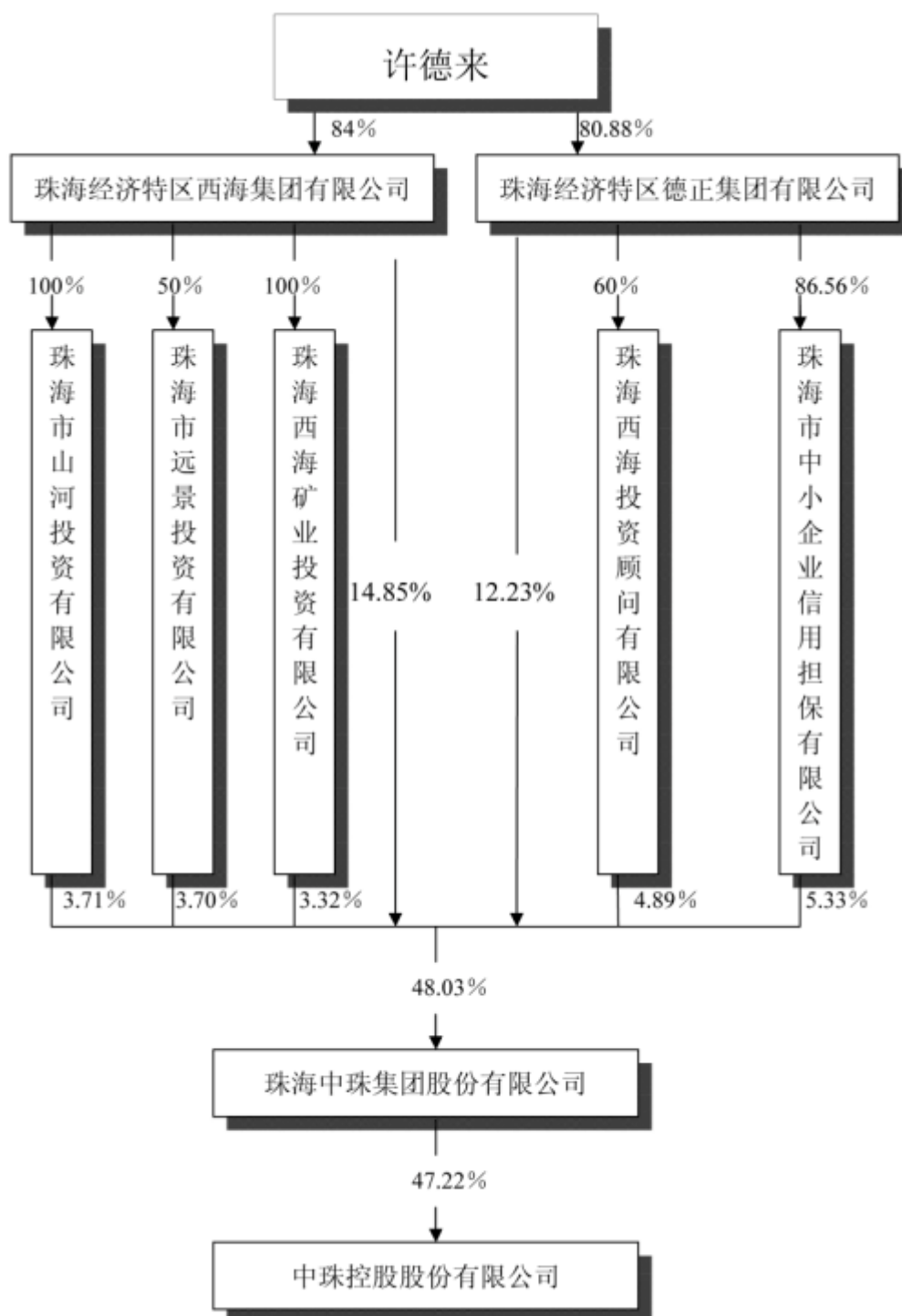
	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上年(末)增减 (%)	2011 年(末)
总资产	2,640,919,811.10	2,253,680,757.11	17.18	2,095,753,844.53
归属于上市公司股东的净资产	1,030,425,520.03	967,995,261.93	6.45	911,930,920.44
经营活动产生的现金流量净额	3,556,576.76	-48,432,737.82	107.34	-74,795,360.41
营业收入	790,638,350.29	627,889,303.95	25.92	464,148,862.45
归属于上市公司股东的净利润	62,430,258.10	60,226,006.49	3.65	183,057,414.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	66,395,011.33	31,809,061.52	108.73	184,687,461.66
加权平均净资产收益率 (%)	6.25	6.39	减少 0.14 个百分点	22.31
基本每股收益 (元 / 股)	0.1705	0.1645	3.65	0.4998
稀释每股收益 (元 / 股)	0.1705	0.1645	3.65	0.4998

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	21,895	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	20,170		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
珠海中珠集团股份有限公司	境内非国有法人	47.22	172,920,000	172,920,000	质押 172,920,000
长江证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	未知	3.46	12,682,296	12,682,296	未知
西安东盛集团有限公司	境内非国有法人	1.44	5,280,000	5,280,000	未知 5,280,000
中融国际信托有限公司—中融信北二号证券投资集合资金信托计划	未知	0.79	2,895,404	2,895,404	未知
温涛	未知	0.55	2,011,300	2,011,300	未知
珠海市瑞智投资有限公司	未知	0.48	1,767,900	1,767,900	未知
叶松林	未知	0.44	1,623,998	1,623,998	未知
周建红	未知	0.43	1,590,349	1,590,349	未知
刘志峰	未知	0.42	1,541,549	1,541,549	未知
瞿元庆	未知	0.38	1,400,000	1,400,000	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，非流通股股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；公司未知流通股股东之间、非流通股股东与流通股股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年国际经济缓慢复苏，经济形势总体朝好的方向发展，但不稳定和不确定因素依然突出，面对国内外复杂形势，公司坚持稳中求进、稳中有为的思路稳步发展。房地产方面：

继续加强房地产调控政策、信贷政策和限购政策，明确房地产调控“有保有压”的原则，稳定市场预期，同时以加强保障房建设和管理为主，完善住房供应体系，调控重心由抑制房价、抑制需求，转向加大保障房建设，健全住房供应体系；医药方面：国家食品药品监督管理总局正式挂牌、药品管理法进行修订等一系列事件拉开了药品监督管理体制的改革序幕，在改革的大背景下医药行业发展既面临一定的困境同时也迎来了新的发展机遇；矿业方面：国家不断加强对环境保护的监管，淘汰落后产能，调控过剩产能，促进产业结构调整，传统的矿业发展模式将受到很大制约。

面对复杂的发展形势，公司董事会带领全体员工迎难而上、锐意进取，坚持推进企业战略调整。房地产方面，做好项目合理规划，充分利用刚性需求是市场主流的特点，优先推进以 70--90 平为主的小户型住宅建设，积极地提升公司产品在刚需市场的竞争力；医药方面，尽快按国家要求完成 GMP 改造和验收工作，加大新品的研发、合作与开发，加强销售队伍的力量，同时不断寻找合适的医药项目，稳步发展医药业务；矿业方面，结合公司与外部环境因素，积极推进鸿润丰煤业公司的产能升级改造工作，尽早完成达标验收，促进企业可持续发展；与法院保持有效沟通，推动隆林捷尧金矿公司诉讼事项的判决工作，让公司权益得到保证。

在做好产品与市场的同时，公司贯彻以金融的思维做发展，一方面，通过开拓多种融资渠道满足因公司快速发展资金需求，并不断地优化多种融资方式与融资渠道的配置，促进融资成本的下降；另一方面，公司全面启动非公开发行工作，于 2013 年 9 月 5 日召开股东大会审议通过非公开发行股票事宜，拟募集 13 亿元投入中珠上郡花园（三期、四期）项目、收购潜江中珠的全部股权、潜江工业园基础设施建设项目并补充流动资金，目前正在等待证监会核准。公司冀望通过在资本市场的不断创新与突破，为公司配置具有长效性的资本驱动，并通过资本市场的助力，早日实现公司新的跨越式发展。

2013 年，公司实现营业收入 7.9 亿元，比上年增长 25.92%；实现利润总额 7764.98 万元，比上年增长 3.09%；实现归属于母公司的净利润 6243.03 万元，比上年增长 3.65%。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 26.41 亿元，比上年增长 17.18%；归属于母公司股东权益 10.3 亿元，比上年增长 6.45%。

报告期内，公司开展的主要工作有：1、顺应市场变化，继续推进公司战略转型，主动调整房地产业务，稳步发展医药业。合理规划房地产项目，统筹整合资源，遵照集约、高效原则，对企业的资本、技术、人才等各类生产要素，进行优化配置，追求系统效益的最大化。2、加强管理，提高利润水平，以优良的业绩、持续的增长、丰厚的回报给广大投资者以信心，切实保护投资者利益。3、根据未来业务发展需要，综合考虑自身资本结构、盈利能力、资本市场环境等因素，选择合适的融资方式，优化自身资产结构，保证公司持续、健康、稳定发展。4、适时启动资本市场融资渠道，通过公司向特定对象非公开发行股票的方案，拟非公开发行不超过 15,893 万股（含 15,893 万股）股票，募集资金净额不超过 13 亿元，目前正等待证监会核准。5、建立符合中珠价值观的人才培养体系，以价值观认同为准绳选用、培养人才，通过分层级培训、集中宣导和工作中的理念传递，努力打造拥有统一价值观和文化的精英团队。6、建立与组织核心价值观一致的绩效激励体系，完善绩效考评机制与考评手段，明确考评体系的导向性，提升激励机制的准确性、有效性。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	790,638,350.29	627,889,303.95	25.92

营业成本	641,316,096.72	531,267,667.09	20.71
销售费用	26,186,032.77	27,058,007.78	-3.22
管理费用	29,196,515.01	29,192,444.80	0.01
财务费用	29,486,725.52	28,675,839.72	2.83
经营活动产生的现金流量净额	3,556,576.76	-48,432,737.82	107.34
投资活动产生的现金流量净额	-64,848,657.40	-62,164,993.68	4.32
筹资活动产生的现金流量净额	133,445,018.67	180,568,544.32	-26.10
研发支出	5,297,504.68	6,844,589.22	-22.60

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

营业收入本期为 79,063.84 万元，同比上年同期 62,788.93 万元增加 16,274.91 万元，增幅 25.92%，主要系房地产销售收入增长所致。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:万元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产项目	房地产开发成本	32,259.34	50.31	22,687.56	42.7	42.19
制药及其他行业	生产成本	31,872.27	49.47	30,424.33	57.3	4.76

4、 费用

本期营业税金及附加为 4074.63 万元，同比上期 2423.74 增长 68%，主要系房地产销售收入增长所致。

5、 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	5,297,504.68
研发支出合计	5,297,504.68
研发支出总额占净资产比例 (%)	0.45
研发支出总额占营业收入比例 (%)	0.67

(二) 核心竞争力分析

公司及公司控股或控制企业中涵盖房地产、医药和矿业。房地产方面，公司秉承大股东珠海中珠集团股份有限公司二十余年的丰富经验，拥有成功开发区域性重点项目的实力，在项目获取能力、融资能力、施工建设管理能力和公司品牌四大方面拥有较强竞争力，为公司未来发展奠定了良好基础。医药方面，本着“诚实守信 质量第一”的经营原则，以创新、务

实为理念，“潜江制药”致力于眼科用药的生产与研发，是国家唯一医药眼科用药生产基地。矿业方面，是公司刚涉足不久的战略发展领域，公司以良好的心态，边探索、边实施、边调整，抓住主要脉络，逐一破解难点，协调发展。公司经营团队及全体员工坚持“厚德载物、自强不息”的企业文化，为公司发展不懈努力。

公司 2013 年启动了股票非公开发行工作，该项工作完成后，公司的净资产规模、现金流将大幅增加，有利于提升公司现有项目的开发速度，并增加相关项目的储备，为公司的可持续发展提供了广阔的空间。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一） 行业竞争格局和发展趋势

目前房地产、医药、矿业受国家各项政策调控的影响较大，经济形势总体朝好的方向发展，但不稳定和不确定因素依然突出。展望 2014 年，房地产土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步确立，虽然市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就，但以加强保障房建设和管理为主，完善住房供应体系，调控重心由抑制房价、抑制需求，转向加大保障房建设，健全住房供应体系已经明确，目前房价已出现分化现象，一线城市和部分房价涨幅较快的二线城市在面临无法完成年初房价控制目标的情况下进一步收紧调控政策，而三四线城市则对限购政策有所放松，在整体城市房价仍然上涨的背景下，难以期待限购限贷政策的放松，现有的行政化调控手段很难在短期内退出。中长期来看，不动产登记、财产公示等制度出台，房地产税改革试点的进一步扩大，将进一步促进长效机制的建立和完善。

医药产业仍然是国际上公认的最具发展前景的高技术产业之一，也是世界贸易增长最快的朝阳产业之一，而技术创新、新品研发一直都是全球医药经济增长的发动机，专利药将继续引领全球药品市场。在我国，医药产业竞争激烈，以价格战为主导，仿制药为主流，跨国制药企业加快在中国的市场布局，凭借专利技术、品牌优势，使国内制药企业面临严峻的挑战。目前，国家食品药品监督管理总局正式挂牌、药品管理法进行修订等一系列事件拉开了药品监督管理体制的改革序幕，在改革的大背景下，随着社会经济发展、城镇化水平提高、新技术和新诊疗手段的应用，我国医疗卫生保障体制的逐步完善，国家把生物医药产业列为重点扶持的战略性新兴产业，出台了多项扶持政策，我国医药产业迎来了历史最好发展时期，医药产业必将朝着创新和高品质的方向发展。

（二） 公司发展战略

2014 年，公司将继续顺应市场变化，推进公司战略转型，主动合理规划、调整房地产业务，稳步发展医药业务，适当进行矿业投资。合理规划房地产项目，统筹整合资源，遵照集约、高效原则，对企业的资本、技术、人才等各类生产要素，进行优化配置，追求系统效益的最大化。高度重视并充分发挥“创新”对医药企业发展的主导作用，推动科技创新，重点抓好新药研发攻关，以科技创新推动产品结构调整，促进产业优化升级。从产权关系、组织体系、生产要素等方面入手，对矿业企业进行整合。在困难中寻找机遇，为下一步的可持续发展打好基础。

（三） 经营计划

2014 年，公司发展的总体思路是：密切关注宏观经济政策变化，围绕科学发展主题，深入推进公司战略转型思路，持续提升管控水平、加快人才强企、深化企业内部控制管理，进一步推动企业持续健康较快发展。

1、以市场为导向，统筹协调发展

坚持市场导向，全面做好项目投资定位、产品研发、规划设计和技术管理各项工作；制定项目经营计划，合理规划房地产项目，统筹整合资源，遵照集约、高效原则，对企业的资

本、技术、人才等各类生产要素，进行优化配置，加强前瞻性统筹协调管理力度。

2、强化内部控制，推行精细化管理

加强全面预算管理，合理配置企业资源、促进要素优化组合，创造良好经济效益的投资管理原则，严格控制资金流向，降低投资风险，提高投资效益；高度重视经营风险防范，重大投融资、合资合作、对外担保、资产处置等经营活动，认真做好可行性研究，确保投资安全和投资收益。目标管理，言必行，行必果；数字管理，精耕细作，数据管控；制度管理，例会制度，过程管控，全力提升企业发展质量和创效能力。

3、借助金融发展思路，促使公司平稳发展

通过开拓多种融资渠道满足因公司快速发展资金需求，并不断地优化多种融资方式与融资渠道的配置，促进融资成本的下降；全面启动非公开发行工作，积极协调报备资料，目前需等待证监会核准；公司通过在资本市场的不断创新与突破，为公司配置具有长效性的资本驱动，并通过资本市场的助力，早日实现公司新的跨越式的发展。

4、以价值观为基础，提升核心竞争力

建立符合中珠价值观的人才培养体系，实施精英人才梯队培训体系，以价值观认同为准绳选用、培养人才，通过分层级培训、集中宣导和工作中的理念传递，努力打造拥有统一价值观和文化的精英团队，增强企业凝聚力，提升企业核心竞争力。

5、积极履行职责，增强社会责任意识

以提高公司发展质量和效益为目标，健全完善公司法人治理结构，合理规划公司发展方向，贯彻执行股东大会的各项决议，促进企业快速发展，增强企业社会责任意识，更好地回报投资者。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年，公司收购的多个项目还处于投入期，资金需求较大，为完成 2014 年度的经营计划和工作目标，拟通过自有资金、销售资金回笼、商业银行贷款及资本市场融资等途径和方式来解决；同时积极推进非公开发行事项的上报核准工作，借助资本市场，实现公司新的跨越式发展。

(五) 可能面对的风险

在国家产业政策调整下，行业宏观经济政策调控和产业业结构调整存在很大不确定性，都将对公司发展战略及经营目标产生一定影响。房地产在国家政策调控下，整个行业将继续调整 and 分化；医药行业在行业标准提高和药品监督管理体制改革的背景下，市场的供给与需求也在不断变化，而供求关系的变化必然造成医药企业发展的波动，使得企业生产面临一定的经营风险；矿业受宏观政策调控，环保、安全及外围经济影响，将直接影响矿业正常经营活动和未来收益。

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

1、与上期相比本期新增合并单位 4 家，原因为：

公司第七届董事会第三次会议审议通过《关于 2013 年度公司对外投资计划的议案》。公司于 2013 年 3 月成立全资子公司湖北健奇药业股份有限公司。

公司第七届董事会第十三次会议审议通过《关于收购深圳市广晟置业有限公司 70% 股权关联交易的议案》。公司于 2013 年 12 月收购深圳市广晟置业有限公司 70% 股权。

公司第七届董事会第十五次会议审议通过《关于收购盛嘉置业公司 100% 股权的议案》。公司的控股子公司中珠建材于 2013 年 12 月投资收购珠海市盛嘉置业有限公司 100% 股权。

公司第七届董事会第十三次会议审议通过《关于收购参股公司郴州高视伟业公司 2% 股权的议案》。公司的全资子公司中珠红旗于 2013 年 12 月投资收购郴州高视伟业房地产开发有限

公司 2% 股权。由于之前公司全资子公司中珠红旗持有郴州高视伟业公司 49% 股权，本次收购完成后，中珠红旗持有郴州高视伟业房地产开发有限公司 51% 股权。

2、本期减少合并单位 2 家，原因为：

2013 年 12 月 24 日，公司第七届董事会第十五次会议审议通过《关于转让中潜房产公司 100% 股权的议案》。2013 年 12 月 24 日，公司与潜江广晟贸易有限公司签订股权转让协议，将公司持有湖北中潜房地产开发有限公司的 100% 的股权以 4,083.02 万元转让给潜江广晟贸易有限公司。交易完成后，公司不再持有湖北中潜房地产开发有限公司股权。

2012 年 11 月 29 日，由于王文孟未能实现合同相关约定，公司要求解除与王文孟签订的《股权转让合同书》及《生产管理目标合同》，将隆林捷尧矿业发展有限公司法定代表人、执行董事从叶继革变更为王文孟。2013 年 1 月公司将派驻隆林捷尧矿业发展有限公司的管理人员撤回，不再参与隆林捷尧矿业发展有限公司经营和财务管理。因此，从 2013 年 1 月起，公司已不再对隆林捷尧矿业发展有限公司具有控制，本期不纳入合并报表范围。

董事长：叶继革
中珠控股股份有限公司
2014 年 3 月 1 日