股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2020-60号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于2020年半年度报告全文及摘要的更正公告

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(以下简称“公司”)于2020年8月21日披露了《2020年半年度报告全文》及《2020年半年度报告摘要》。

经检查发现前述报告“主要项目销售情况”及财务报表附注“存货”中部分数据有误,现予以更正,具体更正内容如下:

一、分别对《2020年半年度报告全文》“第四节,一、(三)报告期内公司主要经营管理工作回顾、主要项目销售情况”及《2020年半年度报告摘要》“三、(三)报告期内公司主要经营管理工作回顾、主要项目销售情况”中惠州央筑花园的“累计结算面积”、“本期结算面积”及惠州湾上花园的“累计结算面积”、“本期结算面积”、“本期结算金额”数据进行更正:

更正前:

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积(㎡)	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	201,772	619,167	425,731	2,035	3,885	423,427	912	985
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	172,751	221,940	194,678	820	1,589	188,296	623	1,097

更正后:

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积(㎡)	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	201,772	619,167	425,731	2,035	3,885	422,446	1,835	985
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	172,751	221,940	194,678	820	1,589	180,004	1,494	3,456

二、对《2020年半年度报告全文》“第十一节,二、(五)合并财务报表项目注释.5存货、(1)存货明细情况”中的“完工开发产品”及“商品、材料、低值易耗品”数据进行更正:

更正前:

(1) 存货明细情况

单位:人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	8,298,788,174.59	-	8,298,788,174.59	9,438,896,327.71	-	9,438,896,327.71
在建开发产品	21,159,597,755.43	699,177,879.45	20,460,419,875.98	20,070,184,110.20	699,177,879.45	19,371,006,230.75
完工开发产品	3,608,865,643.85	98,009,142.77	3,510,856,501.08	3,785,148,245.64	99,616,824.28	3,685,531,421.36
商品、材料、低值易耗品	69,659,780.46	-	69,659,780.46	50,409,525.58	-	50,409,525.58
合计	33,136,911,354.33	797,187,022.22	32,339,724,332.11	33,344,638,209.13	798,794,703.73	32,545,843,505.40

更正后:

(1) 存货明细情况

单位:人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	8,298,788,174.59	-	8,298,788,174.59	9,438,896,327.71	-	9,438,896,327.71
在建开发产品	21,159,597,755.43	699,177,879.45	20,460,419,875.98	20,070,184,110.20	699,177,879.45	19,371,006,230.75
完工开发产品	3,662,089,095.79	98,009,142.77	3,564,079,953.02	3,785,148,245.64	99,616,824.28	3,685,531,421.36
商品、材料、低值易耗品	16,436,328.52	-	16,436,328.52	50,409,525.58	-	50,409,525.58
合计	33,136,911,354.33	797,187,022.22	32,339,724,332.11	33,344,638,209.13	798,794,703.73	32,545,843,505.40

三、对《2020年半年度报告全文》“第十一节,二、(五)合并财务报表项目注释.5存货、(4)完工开发产品明细情况”中的“惠州湾上花园”及“合计”数据进行更正:

更正前:

(4) 完工开发产品明细情况

单位:人民币元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
…	…	…	…	…
惠州湾上花园	130,882,784.59	-	77,513,535.85	53,369,248.74
…	…	…	…	…
合计	3,785,148,245.64	2,214,453,602.39	2,390,736,204.18	3,608,865,643.85

更正后:

(4) 完工开发产品明细情况

单位:人民币元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
…	…	…	…	…
惠州湾上花园	130,882,784.59	2,266,664.40	26,556,748.31	106,592,700.68
…	…	…	…	…
合计	3,785,148,245.64	2,216,720,266.79	2,339,779,416.64	3,662,089,095.79

除上述更正外,《2020年半年度报告全文》及《2020年半年度报告摘要》中其他内容未发生变化。更正后的《2020年报告年度报告全文(更新后)》及《2020年半年度报告摘要(更新后)》将会同时刊登在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上,敬请投资者查询。公司对此给投资者带来的不便深表歉意。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董事会
二〇二〇年九月二十九日

证券代码:000042　　证券简称:中洲控股　　公告编号:2020-55号

深圳市中洲投资控股股份有限公司2020年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、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	王艺璇	黄光立	
办公地址	广东省深圳市福田区金田路3088号中洲大厦38楼	广东省深圳市福田区金田路3088号中洲大厦38楼	
电话	0755-88293609	0755-88293609	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	3,516,911,549.12	2,389,802,552.09	47.16%
归属于上市公司股东的净利润(元)	155,283,413.91	202,102,536.82	-23.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	147,382,617.15	181,653,000.90	-18.87%
经营活动产生的现金流量净额(元)	541,225,376.93	336,682,791.80	60.75%
基本每股收益(元/股)	0.2336	0.3040	-23.16%
稀释每股收益(元/股)	0.2336	0.3040	-23.16%
加权平均净资产收益率	1.99%	2.74%	下降0.75个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	46,579,761,037.36	45,141,526,985.37	3.19%
归属于上市公司股东的净资产(元)	7,799,248,933.45	7,556,181,258.45	3.22%

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	14,211	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0

前10名股东持股情况

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
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	52.62%	349,864,613		质押	226,800,000
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	54,500,000
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792		质押	10,700,000
中铁宝盈资产-浦发银行-中铁宝盈-宝鑫77号特定客户资产管理计划	其他	1.56%	10,350,984			
华润深国投信托有限公司-优瑞1期集合资金信托计划	其他	1.36%	9,067,073			
鹏华资产-浦发银行-鹏华资产方圆6号资产管理计划	其他	1.23%	8,151,485			
九泰基金-浦发银行-九泰基金-恒胜新动力分级1号资产管理计划	其他	0.98%	6,539,733			
云南国际信托有限公司-云赢3期证券投资集合资金信托计划	其他	0.96%	6,410,105			
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·金元宝068号证券投资集合资金信托计划		0.96%	6,367,400			
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)	无					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前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。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一)报告期内外部环境分析

2020年上半年,新冠肺炎疫情全球蔓延,世界政治经济格局加速重塑,全球经济面临严峻挑战。为促进房地产市场平稳健康发展,中央坚持“房住不炒”的定位,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,各地从实际出发,采取差异化调控措施,落实房地产长效机制,房地产宏观政策长期以“稳”为主的基调不容打破。2020年上半年房地产企业继续分化。根据克而瑞发布,2020年上半年,TOP10房企销售金额门槛912.1亿元,同比增长7.1%,TOP50房企销售金额门槛252.2亿元,同比下降1.5%,TOP100房企销售金额门槛81.5亿元,同比下降12.5%。龙头房企规模继续扩大,百强房企的规模增速有所放缓,行业竞争加剧。

(二)公司的经营业态及区域竞争优势

公司以房地产开发为主营业务,其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司在全国开发建设多个高品质住宅项目,拥有优质的土地储备,逐步增加自持优质资产,自主经营五星级酒店,持有及运营甲级写字楼,拥有专业的物业公司。通过“专注区域、深耕城市、多盘联动”的区域投资策略,精细管理,提质增效,努力实现高质量的持续发展。公司主要房地产项目分布在粤港澳大湾区、成渝都市圈、大上海都市圈和青岛区域,各区域具体布局及主要竞争优势如下:

1、以深圳总部为核心,辐射粤港澳大湾区。公司总部位于深圳,在大湾区中已完成深圳、广州、惠州、东莞、佛山等核心城市的项目布局。

深圳区域拥有高端商住项目、商业办公写字楼项目、酒店项目等核心优质资产。其中笋岗国际物流中心项目位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段,项目由商业综合体、平层公寓、LOFT办公、超高层写字楼等组成,为当地综合性地标式标杆项目;黄金台项目位于龙华区深圳北站商务核心区内,位置极佳;宝城26区项目规划功能主要为商业、办公和酒店,是该区域“商贸居住综合区”的重要组成部分;中洲控股金融中心为甲级写字楼和高端酒店,是南山中心区地标性建筑,现已引入众多国内外优质企业入驻;中洲滨海商业中心项目是由公司代建代售的综合性项目,是福田区集海幕大宅、品质公寓、超甲级写字楼、精品酒店和主题商业街区等多元复合业态的综合性项目。

2、公司深耕惠州区域多年,经过多渠道、多方式拓展,目前公司在惠州区域辐射面积迅速增长,项目遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域,已形成多盘联动态势,在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力。惠州公司已成为中洲控股粤港澳大湾区核心区域公司。公司积极布局广州、佛山、东莞等区域,主要项目有广州南沙灵山岛项目、佛山璞悦花园、东莞里程花园项目、东莞上一村项目等。其中广州南沙灵山岛项目位于南沙自贸区明珠湾起步区,该区域将重点发展高端总部经济基地,未来区位价值凸显。

3、深耕大上海都市圈,坚持长三角战略布局。公司目前在大上海都市圈已形成以上海为核心、逐步辐射长三角的布局,充分发挥上海资金、人才和地域优势,近年来持续在上海及周边区域拓展项目,目前已进入都市圈内的有上海、无锡、嘉兴等核心城市,开发和销售的项目主要有上海珑湾、珑悦、里程、无锡崇安府、花溪樾、嘉兴花溪地、花溪源著等项目。公司在大上海都市圈已形成多城、多区、多盘联动格局,市场地位显著提升。

4、重视成渝都市圈,积极开拓西南市场。公司在成渝区域深耕多年,落地开发多个项目。今年上半年成都锦城湖岸二期在满足政府防疫要求的情况下首开,获得市场热烈追捧,公司在成渝区域的品牌声誉持续提升。目前,成渝区域尚有优质储备用地,项目升值空间可期。

5、夯实青岛片区市场,提升品牌口碑。公司青岛半岛城邦项目连续多年位居胶州销售金额前列,带动少海片区置业热度,为中洲品牌在青岛赢得良好的市场口碑。

(三)报告期内公司主要经营管理工作回顾

报告期内,公司实现房地产销售面积25.3万平方米,销售金额60.1亿元,比上年同期下降2.4%。公司主要经营及管理工作如下:

1、投资拓展盘活增容,开启新局面。2020年上半年,公司秉持稳健投资、稳步成长的发展理念,经对宏观政策的分析及对行业的研判,为抵御可能发生的市场风险,保证资金充沛,公司审慎投资,因城施策。

2、用高品质打造品牌效应。关注疫情带来的产品设计逻辑迭代,迎合主流市场需求。公司保持较强的运营管理力度,精细化管控各类计划,优化完善项目主数据系统。产品设计及建设质量精益求精,安全管理水平持续提升,助力打造公司品牌效应。

3、营销去化加速回款,多举措去库存。公司顺势而变、提升项目价值,以销售为先导,以回款为中心,深挖市场潜力。积极灵活应对市场变化,完成线上销售闭环,一城一策、一案一策推进项目去化,充分研究政府优惠政策,采取各项措施保障回款。

4、资金筹划成效显著,稳定公司现金流。2020年公司坚持以收定支,抓住政策优惠窗口,有效优化融资期限结构,上半年新增融资利率较往年平均水平有所下降;拓展融资渠道,提高存量资产利用效率。

5、资产板块稳步增收,发挥避风港作用。2020年上半年,公司资产板块业务累计营业收入6.20亿元,为公司提供了稳定现金流。其中,2020年上半年商业及写字楼可出租物业面积约24.6万平方米,平均出租率达88%。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
成都三岔湖项目	54.75	84.88	84.88
惠州仲恺科研楼项目	3.90	10.51	10.51
黄金台项目	9.01	44.95	44.95
深圳宝城26区项目	10.22	29.33	29.33
广州南沙灵山岛项目	1.85	21.04	21.04
上一村项目	6.89	20.08	20.08
总计	86.62	210.79	210.79

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅	100.00%	2015年07月01日	在建	一期100%,二期65%	133,000	399,001	0	299,999	446,882	365,780
成都	中洲中央公园	新都区	住宅	60.00%	2014年07月01日	在建	一期50%,二期100%,四期95%,五期65%	283,459	409,787	0	503,319	382,524	282,105
成都	天府珑悦	新津县	住宅	100.00%	2018年06月01日	在建	80%	23,793	59,483	0	0	62,363	46,645
重庆	大渡口项目	大渡口区	商住	100.00%	2017年09月01日	竣工	100%	75,734	180,692	0	119,121	166,227	131,973
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100.00%	2013年03月01日	住宅竣工,商业未动工	一、五期100%,六期未动工	115,369	226,124	0	239,429	264,567	177,144
无锡	崇安府	梁溪区	住宅	100.00%	2017年06月01日	在建	80%	30,022	99,072	0	0	159,127	137,649
无锡	花溪樾	锡山区	商住	100.00%	2017年09月01日	竣工	100%	81,810	98,393	46,160	131,605	137,428	125,274
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅	100.00%	2017年02月01日	竣工	100%	66,196	132,302	173,617	173,617	148,981	126,392
嘉兴	花溪源著	秀洲区	住宅	51.00%	2018年06月01日	在建	75%	53,192	95,746	0	0	85,261	64,835
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100.00%	2012年02月20日	一期,二期竣工,三期未动工	一期,二期100%,三期未动工	249,705	589,140	0	549,282	450,873	335,000
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90.00%	2017年11月01日	在建	三期B:100%,四期:90%,五期A:40%,五期B5%、六期2%	323,494	915,078	0	352,987	422,988	186,024
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100.00%	2017年12月01日	在建	一期85%,二期10%,三至四期未动工	211,656	648,157	0	0	447,634	190,884
惠州	中洲同创公寓项目	仲恺新区	商业	100.00%	2017年11月01日	在建	93%	13,394	46,836	0	0	31,548	26,360
惠州	中洲华府家园	惠城区	商住	51.00%	2017年11月01日	在建	77%	20,048	70,168	0	0	64,094	37,617
惠州	惠威项目	惠城区	商业	100.00%	2018年06月01日	在建	11%	52,297	130,750	0	0	191,013	15,845
惠州	南麓苑	惠城区	商住	83.00%	2018年04月01日	在建	5%	91,221	273,663	0	0	140,295	28,178
惠州	仲恺骏洋项目	仲恺新区	商住	40.00%	2019年10月01日	在建	35%	52,725	194,536	0	0	230,000	44,887
惠州	云睿府	惠城区	住宅	100.00%	2020年01月15日	在建	5%	25,397	88,747	0	0	79,779	10,922
惠州	云悦府	惠城区	住宅	100.00%	2020年04月03日	在建	3%	41,870	146,516	0	0	178,608	24,349
青岛	中洲半岛城邦(南区)	胶州少海	住宅	100.00%	2016年03月01日	在建	1期、2期、3,1期100%,3,2期45%	309,936	370,637	41,562	292,477	238,715	152,797
青岛	中洲半岛城邦(北区)	胶州少海	住宅	100.00%	2017年11月01日	在建	4.1期65%,4.2期70%,5期未动工	275,801	330,588	0	0	225,049	101,867
佛山	佛山璞悦	顺德区	住宅	100.00%	2017年07月01日	在建	85%	48,894	146,682	0	0	257,187	226,124
东莞	水南东裕	石碣镇	住宅	20.00%	2019年01月01日	在建	80%	27,733	54,735	0	0	89,257	28,461
深圳	笋岗物流园	罗湖区	物流商业	100.00%	2014年11月01日	在建	10%	56,486	391,000	0	0	946,462	396,883

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积(㎡)	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
成都	半岛城邦	武侯区	商业、车位	100.00%	7,473	108,946	107,897	692	227	108,065	860	513
成都	中央城邦	锦江区	商业、车位	100.00%	18,577	62,407	41,664	150	142	17,754	138	128
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业	100.00%	398,221	542,399	266,360	28,416	77,124	226,298	175	223
成都	中央公园	新都区	住宅	60.00%	367,329	505,006	353,441	3,343	3,292	262,312	0	0
成都	天府珑悦名邸	新津县	住宅	100.00%	59,483	57,271	27,370	11,874	10,253	0	0	0
重庆	大渡口	大渡口区	住宅	100.00%	158,553	158,150	139,383	2,281	2,357	67,649	62,464	58,702
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅	100.00%	132,331	145,911	130,028	89	89	115,068	115,068	128,329
无锡	崇安府	梁溪区	住宅	100.00%	68,310	68,310	66,141	4,706	9,725	0	0	0
无锡	花溪樾	锡山区	住宅	100.00%	92,018	91,974	66,073	21,397	30,124	41,910	41,910	55,565
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	201,772	619,167	425,731	2,035	3,885	422,446	1,835	985
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业	100.00%	172,751	221,940	194,678	820	1,589	180,004	1,494	3,456
惠州	天御	惠城区	住宅、商业	100.00%	584,469	713,188	627,576	6,789	2,061	494,949	2,605	2,690
惠州	华昕家园	惠城区	住宅、商业	51.00%	69,135	76,618	34,918	21,312	33,176	0	0	0
惠州	丽都华府	惠城区	住宅、商业	100.00%	96,688	106,387	104,822	1,686	635	98,039	7,911	8,226
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、商业	90.00%	770,155	994,007	366,243	48,841	44,504	116,546	7,740	6,196
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅、商业	100.00%	136,070	179,382	125,659	6,405	7,251	0	0	0
惠州	同创公寓	仲恺新区	公寓	100.00%	46,308	46,308	41,782	3,076	3,144	0	0	0
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅	100.00%	358,112.20	378,641	284,495	3,607	3,004	246,016	26,718	26,118
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅	100.00%	315,127.23	315,127.23	173,678	21,759	19,594	0	0	0
佛山	璞悦	顺德区	住宅	100.00%	139,273	104,551	29,772	8,271	14,697	0	0	0
东莞	里程花园	石碣镇	住宅	20.00%	54,118.20	50,594	22,427	12,504	20,797	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
中洲控股中心	深圳	商业	100.00%	4,526	4,510	99.65%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	72,264	56,562	78.27%
中洲控股中心	深圳	酒店	100.00%	40,631	40,631	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	酒店	100.00%	46,482	46,482	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	写字楼	100.00%	61,459	50,982	82.95%
永勤项目	深圳	产业园区	100.00%	56,590	56,590	100.00%
社区商业	深圳	商业	100.00%	51,219	48,858	95.39%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	960,688.00	4.75%-9.00%	182,736.00	111,510.00	90,000.00	576,442.00
非银行类贷款	28,860.54	8.11%	9,303.92	10,081.77	9,474.85	
信托融资	574,084.00	6.95%-13%	132,084.00	266,500.00	1,500.00	174,000.00
合计	1,563,632.54	4.75%-13%	324,123.92	388,091.77	100,974.85	750,442.00

发展战略和未来一年经营计划

(一)公司发展战略

2020年,面对外部环境的不确定性,公司将紧跟国家发展战略步伐,提质增效,稳中求进。

1、聚焦粤港澳大湾区,深耕成渝都市圈,稳固大上海都市圈,夯实青岛区域,公司在全国范围内可售货值80%以上分布在粤港澳大湾区。公司将努力把握“双区建设”这一重大历史机遇,继续在粤港澳大湾区内获取新项目,同时紧跟城市群融合发展的潮流,积极布局国内各核心城市群。

2、通过地产板块和资产板块的联合,创造城市复合价值。公司目前有多个在建住宅项目,且拥有酒店、写字楼和商业物业等存量不动产在运营,组成了公司的优质资源配置,为公司带来持续稳定的收益。

(二)2020年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2020年,公司计划实现房地产销售面积91万平方米,销售金额133亿元,房地产开发投资60亿元,新增土地储备计容积率面积40万平方米,新开工建筑面积172万平方米。

2、年度重点工作

(1)销售和回款仍然是全年工作的重中之重。2020年,公司将继续全力营销,挖掘市场潜力,传播产品价值,采取“一城一策”、“一案一策”的营销策略,加快重点项目及长期库存的销售去化,高效回流资金。

(2)重视现金流管理。一方面继续拓宽融资渠道,与金融机构保持良好的沟通,探索融资新模式,另一方面继续实行资金计划管理,强化预算管理工作,努力盘活监管资金。

(3)加强交付管理。精心组织策划,严格供应商管理,根据疫情影响倒排施工及验收计划,确保按计划交付;及时落实项目问题查验及整改,响应客户合理诉求,提高交付率。

(4)加强计划运营的协调功能。全过程管控项目货值,实施专项考核,采取纠偏措施,提高运营效率。针对重点事项攻坚克难,争取新突破。

(5)打造品牌形象。加强品牌推广,积极参与公益活动,多举措提升公司品牌形象。发挥品牌客服的实用功能,认真做好交付验收和客户服务,做到客服前置,优化服务品质。

(6)精准投资。做到防控风险、稳健拿地,持续加强投后管理。利用现有合作资源,通过收并购、招拍挂、产业导入等多种方式,不断提升公司土地储备质量。

(7)精雕产品品质。严格管控产品质量,设计方面加强过程管控,紧跟客户需求进行产品调整,严抓设计落地;工程方面优化节点,加大管控力度,严把施工过程。

(8)成本管理精打细算。做好成本预算到竣工结算全过程管理,招采管理要提高供应商“选、用、留”的标准,招标过程要公开、透明、廉洁。

(9)发挥人力行政支撑保障作用。进一步优化组织架构,实现专业化、扁平化,完善绩效考核制度,增强组织活力,提高公司整体效能。

(10)重视法务风险防控。防微杜渐,监督员工依法行事,守护公司资产及利益。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保,截止2020年06月30日尚未结清的担保金额计人民币98.36亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)

√ 适用 □ 不适用

经2018年第二次临时股东大会审议通过,公司制定了《项目跟投投资管理制度》。自2016年9月至2017年10月,经公司第七届董事会第四十次会议、第四十九次会议、第八届董事会第四次会议审议通过,公司先后对成都中洲置业、嘉兴花溪地、无锡崇安府、惠州天御五期、无锡花溪樾、重庆大渡口和顺德大良逢沙7个房地产项目实施跟投。

经公司第八届董事会第三十四次会议及公司2019年第四次临时股东大会审议通过《关于终止公司(项目跟投投资管理制度)并对项目跟投予以处置的议案》,截至目前,现有项目跟投已全部终止。

2、涉及财务报告的相关事项

(1)与上一会计期间财务报告相比,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

执行新收入准则

本集团自2020年1月1日起执行财政部于2017年发布的《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》(财会【2017】22号)(以下简称“新收入准则”)。

新收入准则将原收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引;对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时,本集团仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

(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)与上一会计期间财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

其他原因的合并范围变动:

单位名称	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
东莞市中洲洲安房地产有限公司	新设	-	100.00
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.79
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	购买股权	-	99.58
成都市蜀隆华商务信息咨询中心(有限合伙)	购买股权	-	99.90
嘉兴鑫鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.59
嘉兴鑫圣投资管理合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.58
嘉兴鑫昊投资管理合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.58
嘉兴鑫益投资管理合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.59
嘉兴惠星股权投资合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.91
嘉兴鑫旭股权投资合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.83
嘉兴鑫松股权投资合伙企业(有限合伙)	购买股权	-	99.57
惠州市瑰玉房地产开发有限公司	出售	-	51.00
深圳市中洲洲立投资有限公司	出售	-	100.00
青岛恩致远房地产开发有限公司	注销	-	100.00

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董事长:姚日波
2020年8月21日

证券简称:中嘉博创　　证券代码:000889　　公告编号:2020-93

中嘉博创信息技术股份有限公司关于持股5%以上股东部分股份被司法冻结的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中嘉博创信息技术股份有限公司(简称“公司”或“本公司”)于近日接到公司持股5%以上股东刘英魁的函告,获悉刘英魁其所持有的本公司部分股份已被司法冻结,具体事项如下:

一、股东股份被冻结的基本情况

1、股东股份本次被司法冻结情况

股东名称	是否为控股股东或第一大股东及其一致行动人	冻结股份数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	起始日	到期日	司法冻结执行人名称
刘英魁	否