证券代码:000042 证券简称:中洲控股 公告编号:2021-13号

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2020 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以664,831,139为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.50元（含税），送红股0股（含税），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	叶晓东	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	
传真	0755-88393677	0755-88393677	
电话	0755-88393609	0755-88393609	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com	

2、报告期主要业务或产品简介

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。公司拥有丰富的土地储备，自持并经营五星级酒店、甲级写字楼，拥有专业的物业管理公司。公司致力于成为国内一流的城市综合运营商，房地产项目主要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。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位：元

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	10,697,019,545.17	7,213,165,825.69	48.30%	7,942,112,442.45
归属于上市公司股东的净利润	281,350,353.66	787,168,958.40	-64.26%	446,690,331.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	275,834,147.20	89,480,514.09	208.26%	377,569,657.11
经营活动产生的现金流量净额	1,227,711,579.30	-842,590,795.90	245.71%	3,001,582,489.62
基本每股收益（元/股）	0.4232	1.1840	-64.26%	0.6719
稀释每股收益（元/股）	0.4232	1.1840	-64.26%	0.6719
加权平均净资产收益率	3.60%	10.56%	减少6.96个百分点	6.53%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产	44,443,757,648.47	45,141,526,985.37	-1.55%	46,050,688,700.65
归属于上市公司股东的净资产	7,873,661,744.86	7,556,181,258.45	4.20%	7,273,821,959.91

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	680,879,179.21	2,836,032,369.91	2,190,411,607.97	4,989,696,388.08
归属于上市公司股东的净利润	-74,853,319.97	230,136,733.88	-57,165,467.74	183,232,407.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-65,465,816.00	212,848,433.15	-64,613,624.26	193,065,154.31
经营活动产生的现金流量净额	625,038,052.01	-83,812,675.08	-423,952,000.17	1,110,438,202.54

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	14,539	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	13,526	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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			
深圳市景汇投资咨询有限公司	境内非国有法人	3.31%	21,976,128			
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
上海磐耀资产管理有限公司－磐耀凤神定制1号私募证券投资基金	其他	0.99%	6,599,400			
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	0.90%	5,973,073			
深圳市前海君至投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	4,600,000			
吴盛涛	境内自然人	0.66%	4,394,065			
广州凤神置业发展有限公司	境内非国有法人	0.63%	4,162,221			
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳市前海君至投资有限公司与公司控股股东深圳市中洲置地有限公司互为一致行动关系；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。上述其余股东，不知其是否存在关联关系。					

（2）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。

（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

5、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

（1）报告期内外部环境分析

2020年是"十三五"规划收官之年，全面建成小康社会取得历史性成就。这一年，恰逢深圳经济特区建立40周年，中央正以更大气魄全面深化改革、扩大开放，续写更多"春天的故事"；这一年，中央坚持稳中求进总基调，巩固疫情防控和经济社会发展成果，坚持扩大内需，强化科技战略支撑；这一年，国家坚持房住不炒定位，因地制宜、多策并举，高度重视保障性租赁住房建设，促进房地产市场平稳健康发展。

2020年是极不平凡的一年，百年难遇的新冠肺炎疫情侵扰全球。中国构筑疫情防控的坚固防线，率先控制疫情，复工复产，最终成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，经济社会发展的成果来之不易。"十四五"规划全面擘画，国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局加速形成，新时期的发展机遇值得期待。

国家统计局数据显示，2020年全国商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%。2020年上半年因城施策更加灵活，多地从供需两端陆续出台房地产扶持政策，下半年市场恢复向好，部分城市房地产市场过热，政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策。国家不将房地产作为短期刺激经济的手段，以"稳地价、稳房价、稳预期"为目标，确保房地产市场平稳运行。

（2）公司的经营业态及区域竞争优势

公司致力于成为国内一流的城市综合运营商，以城市开发、建设和运营为核心业务，其他业务涵盖酒店经营、商业管理、物业服务等领域。公司拥有丰富的土地储备，自持并经营五星级酒店、甲级写字楼，拥有专业的物业服务公司。公司房地产项目主要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，在深圳核心区域拥有大量优质资产，包括高端商住项目、商办项目、酒店项目、产业项目等。其中中洲滨海华府、中洲滨海商业中心项目位于福田区，由公司受托经营管理，是集海幕大宅、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体项目；中洲坊创意中心项目位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段，集商务办公、创意办公、公寓及商业于一体，是标杆性城市综合体项目，现已逐批入市销售；黄金台项目位于龙华区深圳北站核心商务区内，交通便利，区位优势明显；宝安26区项目规划功能主要为商业、办公和酒店，是"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。

公司深耕惠州区域多年，经过多渠道、多方式拓展，目前公司开发的项目已遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域，形成多盘联动态势，惠州中央公园项目在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力，惠州公司常年跻身惠州房企销售排行榜前十位，已成为中洲控股在粤港澳大湾区的核心区域公司。

公司积极布局广州、东莞、佛山等区域。主要项目有广州南沙国际风险投资中心、佛山璞悦花园、东莞里程花园、东莞上一村等项目。其中广州南沙国际风险投资中心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；东莞上一村项目是位于东莞的村企合作项目，是公司布局东莞区域的重要切入点。

②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，成都中央公园、成都锦城湖岸、重庆半岛城邦等项目获得市场广泛认可，在成渝区域的市场认可度持续提升。

③稳固大上海都市圈，打造高品质品牌形象。

公司在大上海都市圈市场地位显著提升，已形成多城、多区、多盘联动格局。公司已在长三角多个城市有战略布局，目前已进入上海、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，无锡崇悦府、花溪樾院，嘉兴花溪地、花溪源著等项目。

④夯实青岛区域，抢占市场高地。

公司青岛半岛城邦项目区位优越，靠近青岛胶东国际机场，连续多年位居胶州销售金额前列，带动了少海片区整体置业热度，为中洲品牌在青岛赢得良好的市场口碑。

（3）报告期内公司主要经营管理工作回顾

公司2020年实现房地产销售面积72万平方米，销售金额139.91亿元，完成年度目标的105.20%，营业收入106.97亿元，同比增长48%。

全年主要经营及管理工作如下：

①克服疫情影响，保障营销回款。2020年1月23日，公司成立疫情防控小组，建立"工作联动、信息报送、灵活办公"的协调机制，快速开展抗疫公益行动。公司秉持"因城施策，一案一策"的营销原则，深挖市场潜力，以回款为中心，坚持业绩导向，全力克服疫情影响，年度销售目标基本达成。

②运营管控提质增效。关注疫情带来的住房需求迭代，更新设计理念，打造满足主流市场需求的高品质产品。公司强化运营管理力度，开展季度综合巡检，优化完善项目主数据系统，实现精细管理。通过派驻技术人员、现场巡查、专人专责、预警督办等方式，各城市公司项目质量、安全管理水平逐步提升，各项目交付质量得到有力保障，2020年交付面积合计约88万㎡，平均到访交付率超85%。

③稳健投资，拓展方式多样化。公司秉持稳健投资、稳步成长的发展理念，审慎投资、因城施策，顺应政策导向，抵御市场风险，持续加强多元化的投资拓展能力。2020年，公司积极通过摘牌、股权收购、多渠道合作等方式拓展项目，已获取或签署合作意向项目涉及计容面积约95万平方米，盘活存量土地储备计容面积约20万平方米，长期利好公司经营活动。

④2020年，公司高度重视现金流安全，资金以收定支，稳步调整经营节奏，取得收支平衡。

⑤资产板块资产板块持续为公司带来稳定现金流。旗下酒管公司经营面积15.68万平方米，在受到疫情重大冲击下，开源节流积极应对，下半年逐步回温；商置公司维持稳定经营，运营面积27.6万平方米；物业公司稳步提升，签约服务面积763.2万平方米，较上年新增17.2万平方米。在疫情影响下，资产板块持续发挥避风港作用。

（4）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
迪亚项目	惠州	商住用地	52,163	190,395	股权收购	100.00%	54,071	54,071

（5）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	84.43	84.43
惠州仲恺研楼项目	3.79	12.56	12.56
深圳黄金台项目	9.01	44.95	44.95
深圳宝安26区项目	10.22	29.33	29.33
广州国际风险投资中心项目	1.85	21.74	21.74
东莞上一村项目	6.89	20.08	20.08
惠州迪亚项目	5.22	26.01	26.01
总计	91.73	239.10	239.10

（6）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	在建	一期100%，二期75%	133,000	399,001	0	299,999	496,251	422,614
成都	中洲中央公园	新都区	住宅	60.00%	2014年07月	在建	二、三、四期100%，一期60%，五期75%	283,459	409,787	42,097	422,538	357,495	315,805
成都	天府珑悦	新津县	住宅	100.00%	2018年06月	在建	98.00%	23,793	59,483	0	0	61,750	57,808
重庆	半岛城邦	大渡口区	商住	100.00%	2017年09月	在建	95.00%	75,734	180,692	83,734	202,855	161,238	144,770
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100.00%	2013年03月	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	崇悦府	梁溪区	住宅	100.00%	2017年06月	竣工	100.00%	30,022	99,072	109,262	109,262	156,663	156,663
无锡	花溪樾院	锡山区	商住	100.00%	2017年09月	竣工	100.00%	81,810	98,393	46,160	131,605	137,469	137,469
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅	100.00%	2017年02月	竣工	100.00%	66,196	132,302	173,617	173,617	154,669	154,669
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100.00%	2012年02月	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	534,424	335,000
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90.00%	2017年11月	在建	三期B:100%四期:100%五期A:49%五期B:25%、六期2%	323,494	915,078	239,413	592,400	742,555	436,056
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100.00%	2017年11月	在建	一期100%、二期24%、三期2%、四期未动工	211,656	648,157	186,995	186,995	670,173	376,226
惠州	中洲同创公寓项目	仲恺新区	商业	100.00%	2017年12月	竣工	100.00%	13,394	46,836	62,530	62,530	35,463	35,463
惠州	华昕家园	惠城区	商住	51.00%	2017年11月	竣工	100.00%	20,048	70,168	95,843	95,843	95,105	95,105
惠州	圣廷峰汇	惠城区	商业	100.00%	2018年05月	在建	11.00%	52,297	130,750	0	0	96,974	23,661
惠州	南麓院	惠城区	商住	83.15%	2018年04月	在建	5.00%	91,221	273,663	0	0	311,998	153,768
惠州	云睿府	惠城区	商住	100.00%	2020年01月	在建	43.00%	25,397	88,747	0	0	77,784	44,608
惠州	云悦府	惠城区	商住	100.00%	2020年04月	在建	34.00%	41,870	146,516	0	0	165,144	97,664
青岛	中洲半岛城邦（南区）	胶州少海	住宅	100.00%	2016年03月	在建	1期、2期、3.1期100% 3.2期55%	309,936	370,637	41,562	292,478	236,914	199,124
青岛	中洲半岛城邦（北区）	胶州少海	住宅	100.00%	2017年11月	在建	4.1期80% 4.2期80% 5期未动工	275,801	330,588	91,707	91,707	225,049	120,802
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅	100.00%	2017年07月	在建	90.00%	48,894	146,682	0	0	256,363	233,739
东莞	里程花园	石碣镇	住宅	20.00%	2019年01月	在建	90.00%	27,733	54,735	0	0	89,257	56,703
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	物流商业	100.00%	2014年11月	在建	20.00%	56,486	391,000	0	0	965,464	453,818

（7）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	中央城邦	锦江区	住宅、商业、车位	100.00%	112,431	164,001	143,612	582	189	134,385	543	174
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业、车位	100.00%	398,221	517,993	297,122	59,340	161,463	238,533	817	404
成都	中央公园	新都区	住宅、车位	60.00%	367,329	505,699	355,884	6,969	3,918	304,593	40,884	63,927
成都	中洲里程	成华区	住宅、商业、车位	100.00%	57,381	76,111	55,461	429	1,358	54,848	176	933
成都	天府珑悦	新津县	住宅、商业、车位	100.00%	59,463	67,770	37,790	22,379	19,707	0	0	0
重庆	半岛城邦	大渡口区	住宅、商业、车位	100.00%	180,692	200,228	142,988	6,972	7,022	138,548	133,364	124,135
东莞	里程花园	石碣镇	住宅、车位	20.00%	54,118.20	52,044	10,095	8,234	14,504	0	0	0
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅、商业、车位	100.00%	146,682	107,555	80,434	62,030	115,623	0	0	0
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业、车位	100.00%	201,772	662,627	442,366	7,407	5,536	438,567	5,128	2,451
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业、车位	100.00%	172,751	222,829	196,207	2,459	2,921	193,453	3,118	6,753
惠州	天御花园	惠城区	住宅、商业、车位	100.00%	584,469	712,004	637,163	16,620	5,957	524,693	17,318	7,794
惠州	御郡华府	惠城区	住宅、商业、车位	100.00%	96,688	123,266	106,370	3,239	1,174	104,508	14,380	9,873
惠州	云悦府	惠城区	住宅、商业、车位	100.00%	146,516	178,829	23,449	23,449	37,892	0	0	0
惠州	云睿府	惠城区	住宅、商业、车位	100.00%	88,747	68,497	41,308	41,308	63,498	0	0	0
惠州	华昕家园	惠城区	住宅、商业、车位	51.00%	70,168	87,398	54,073	38,652	53,951	0	0	0
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、商业、车位	90.00%	770,155	970,940	448,369	135,392	133,704	273,152	135,385	123,531
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅、商业、车位	100.00%	122,885	707,167	148,735	30,850	40,277	124,690	124,690	136,902
惠州	同创公寓	仲恺新区	公寓、商业、车位	100.00%	46,836	56,655	45,646	7,085	6,917	42,172	42,172	42,163
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅、商业、车位	100.00%	358,112.20	387,166	293,584	13,379	10,846	261,010	41,710	48,650
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅、商业、车位	100.00%	315,127.23	348,425	195,763	45,946	42,024	81,806	81,806	110,823
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅、商铺、车位	100.00%	132,331	149,744	148,608	89	89	142,679	142,679	213,405
上海	君廷	徐汇区	住宅、商业、车位	100.00%	83,110.20	106,056	100,160	1,179	1,661	100,123	1,399	2,077
无锡	崇悦府	梁溪区	住宅、商业、车位	100.00%	75,934	83,783	73,832	12,871	20,881	49,875	49,875	88,963
无锡	花溪樾院	锡山区	住宅、商业、车位	100.00%	98,137	105,519	83,050	39,017	58,087	57,026	57,026	76,755
上海	澜溪岸城	浦东新区	多业态	100.00%	186,061	201,975	157,859	10,846	12,232	145,378	2,737	315
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	公寓、办公	100.00%	391,000	147,536	263	263	1,684	0	0	0

（8）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	4,513	99.72%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	72,264	56,689	78.45%
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	47,916	77.96%
永勤社区	深圳	产业	100.00%	56,590	56,590	100.00%
社区物业	深圳	商业	100.00%	51,219	48,675	95.03%
社区物业	成都	商业	100.00%	23,549	23,549	100.00%

（9）融资途径

融资途径	期末融资余额（万元）	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	1,177,755.00	4.65%-8%	144,148.00	229,290.00	400,433.00	403,884.00
信托融资	165,093.00	11.8%-13%	15,093.00	0.00	0.00	150,000.00
其他	174,301.95	8.11%-10.5%	9,685.04	40,021.16	124,595.75	0.00
合计	1,517,149.95	4.65%-13%	168,926.04	269,311.16	525,028.75	553,884.00

（10）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

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12月31日尚未结清的担保金额计人民币91.18亿元。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。

（11）公司未来发展的展望

①行业格局与趋势

国际政治经济形势正在发生深刻变化，全球经济复苏仍有诸多不确定因素。2021年是"十四五"规划开局之年，也将迎来中国共产党建党100周年。中央坚持房住不炒总基调，稳地价、稳房价、稳预期，调控趋向精准化和灵活化。新时期下，区域分化加剧、企业集中度持续提高，行业或将出现以下趋势：

A.时代红利：由短期暴利转向长期价值。土地招拍挂市场竞争激烈，极低成本的土地资源几乎不复存在；房地产长效机制建立，商品房销售价格受到严格调控；重点房企的资金及融资杠杆受到监控，高杠杆、高周转的模式难以为继。新时期下，城市核心资产的运营收入占比将逐步提高，城市更新、产城融合等较长周期的项目模式有望占据更大的市场份额，这就要求房企具有更长期的价值观念，打磨多业态的产品力和全周期的竞争力。

B.行业竞争：由简单打法转向全面发展。过去二十年，众多房企借助土地与政策红利、人口与金融红利得以快速发展，开发销售的业态较单一，对企业内功的要求也较低。目前常住人口城镇化率已超过60%，改善型需求持续增长，未来市场对于产品创新、产品质量、公共利益的需求将更加强烈，整个行业都要加快适应。中国的房地产企业将迎来人才培养、品牌管理、产品创新、资产运营、科技创新等综合能力全面竞争的新时代。

C.企业经营：应势而为有望实现新发展。针对重点房地产企业的"三道红线"政策正在试点推进，针对银行业金融机构房地产贷款集中度的"五档管理"已经实施，核心城市住宅用地开始"两集中"出让。面对新的政策导向，房地产企业预计将作出多方面的调整，在资金端要加强风险防范、控制资金杠杆，在产品端要聚焦优质资产、提升产品效益，在运营端要调整经营节奏、适应集中供地模式。展望未来，基本面扎实的企业有望实现在核心城市的快速深耕与跨越式发展。

②公司发展战略

A.规模稳健。公司坚持稳中求进的发展总基调，充分发挥资源协同优势，以稳健适当的企业规模，走出一条符合城市发展规律的高质量增长之路。

B.资产增值。进入不动产时代，资产板块地位凸显，可以提供持续稳定的现金流、实现资产保值增值和长期利润增长，提升中洲知名度和美誉度，助力地产板块穿越调控周期。

C.品牌重塑。新时期新气象，公司要努力打造更优质产品、提供更优质服务，借助"中洲会"等平台进一步提升品牌宣传能力，努力成为国内一流的城市综合运营商。

D.有所突破。密切关注与切入市场局势中新的机会点，在公司深耕的城市和区域提升品牌影响力，努力提高市场份额，保持优异的成长性和核心竞争力。

③2021年工作目标和重点工作

A.总体经营目标

2021年，公司计划实现房地产销售面积61万平方米，销售金额134亿元，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102万平方米。

B.年度重点工作

在新的一年，中洲控股将采取"稳健经营，精细管理"的经营策略，以"促融合，稳经营，创品质，增效益"为核心，重点完成以下工作：

a）整合资源，积极拓展。

公司将以长期高质量发展为目标，发扬中洲"敢闯敢试，先行先试"的深圳拓荒牛精神，高效协同，努力破解土地成本高企、房企融资逐渐收紧等难题。提升经营思维，聚焦重大机遇，将传统的地产开发与商业、产业、物业等城市运营配套服务紧密结合，形成更成熟的城市运营能力和差异化的土地获取能力。

b）快销快回，财务稳健。

中洲将坚持稳健的现金流管理，保证资金安全；同时坚持目标导向，冲刺营销，攻坚回款。在营销方面，力争重点项目的销售价格取得新突破，实现成交量、价齐涨。合理控制营销费用支出，强化自拓和老带新销售，提高品牌粘性，努力降低渠道销售占比，做好媒体投放费效评估。在回款方面，2021年继续落实回款量化考核，加强预算管理和监管资金盘活，促进回款率稳步提升。在资金支出方面，贯彻以收定支的额度管理，优化相关机制，保证收支平衡。

c）锤炼产品，打造品牌。

伟大的品牌源于过硬的品质。2021年预计新开工8个项目/批次，公司将继续把好供应商准入关，坚守产品质量关，加强计划运营协调功能，落实安全文明施工，严格把控建设过程，精雕产品品质。

公司将认真打造优质产品，用心提供客户服务，力争完美验收交付，同时加强品牌宣传和价值输出，积极参与公益活动，建立优良的品牌形象。用最优质的产品和服务，全力打造中洲品牌，将对城市未来的想象，实实在在地交付到中洲的业主手中。

d）强化管控，增加效益。继续做好审计工作，管控公司经营风险。针对合作纠纷等重大诉讼案件，要集中力量妥善处置，守护公司核心利益。充分发挥人力行政支撑保障作用，优化组织架构，完善绩效考核制度，增强组织效能。

按照"以目标成本管控为中心、以全过程成本管控为手段、以结果考核为导向"的策略精打细算，持续推动总包预结算工作，减少和杜绝无效成本，落实索赔和反索赔工作，确保经营成本投入效率的最大化，切实增加公司效益。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	10,267,554,364.39	7,395,725,869.95	27.97%	54.73%	90.13%	-13.41%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

（1）报告期主营业务收入1,069,701.95万元，较上年同期增加348,385.37万元，增幅48.30%，主要原因是本期竣工结算的房地产项目收入较上年同期增加；

（2）报告期主营业务成本778,209.92万元，较上年同期增加345,163.81万元，增幅79.71%，主要原因是本期竣工结算的房地产项目毛利较上年同期下降，房地产销售成本增加；

（3）报告期归属于上市公司股东净利润28,135.04万元，较上年同期减少50,581.86万元，减幅64.26%，主要原因是上年完成中洲置业有限公司（原名"中洲投资控股(香港)有限公司"）股权交割形成投资收益，本期无相关事项。

6、面临退市情况

□ 适用 √ 不适用

7、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

本公司自2020年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称"新收入准则")。

新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本集团详细的收入确认和计量的会计政策参见"第十二节财务报告-五、重要会计政策及会计估计-26'收入'"。新收入准则要求首次执行该准则的累计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。

执行新收入准则对2020年1月1日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：人民币元

项目	按原准则列示的账面价值2019年12月31日	施行新收入准则影响		按新收入准则列示的账面价值2020年1月1日
		重分类	重新计量	
资产：				
其他流动资产	2,186,245,006.18	-	261,504,564.11	2,447,749,570.29
负债：				
预收款项	12,463,184,724.24	-12,436,442,788.00	-	26,741,936.24
合同负债		11,444,486,514.12	-	11,444,486,514.12
其他流动负债	494,555,104.12	991,956,273.88	-	1,486,511,378.00
递延所得税负债	343,802,911.14	-	65,376,141.06	409,179,052.20
股东权益：				
未分配利润	3,746,979,862.25	-	183,194,491.14	3,930,174,353.39
少数股东权益	456,590,295.05	-	12,933,931.91	469,524,226.96

（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

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确认依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差异	丧失控制权之日剩余的股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
惠州市璞玉房地产开发有限公司	1	51	出售	2020年6月30日	完成全部的股份转让	1,140.53	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
深圳市中洲洲立投资有限公司	1	100	出售	2020年6月4日	完成全部的股份转让	-1.00	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-

2、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
东莞市洲荣房地产有限公司	新设	-	80.00
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.79
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	购买资产	-	99.58
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	购买资产	-	99.90
嘉兴榘鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.59
嘉兴榘圣投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.58
嘉兴榘昊投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.58
嘉兴榘誉投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.59
嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.91
嘉兴榘旭股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.83
嘉兴榘松股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.57
青岛思致远房地产开发有限公司	注销	-	100.00
广州南沙区盈信股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	94.99

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：贾帅

2021年4月13日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号：2021-14号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2020年度董事会工作报告

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。

第一部分 2020年董事会运作情况

一、董事会及各专门委员会在报告期内的履行职责情况

2020年，公司严格按照公司《章程》、《董事会议事规则》的规定召集、召开董事会会议，全年召开董事会会议10次。其中，以现场出席方式召开会议3次，以通讯表决方式召开7次，审议通过了为支持武汉抗击新型冠状病毒肺炎捐款、公司重要对外担保及财务资助、董事会换届选举及高级管理人员选聘等重要事项，所有议案均获得出席会议董事的全票表决通过。公司董事会决策权利正常行使，全体董事在董事会的决策过程中，充分履行了应尽的职责，维护了公司的整体利益，有效保证了公司的良性运作。公司董事会未做出有损于公司和股东利益的重大失误决策。（2020年董事会召开具体情况详见附表1）

2020年，董事会各专门委员会按照公司《章程》和各专门委员会实施细则的要求认真履行了职责。报告期内，共召开董事会各专门委员会会议累计8次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开2次会议，对2019年度报告中披露的董监高级人员的年度薪酬情况、高级管理人员的年度绩效考核以及注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的事项进行了审核。董事会审计与风险管理委员会共召开4次会议，主要审议各期定期报告事项及会计政策变更事项，并在公司2019年年度报告审计工作期间与有关方召开了两次现场见面会，就会计师重点关注内容进行沟通。报告期内，审计与风险管理委员会对公司聘请的审计机构德勤华永会计师事务所进行了评价，在聘请年度会计师事务所时也起到了预审及监督作用；董事会提名委员会共召开2次会议，对第九届董事会董事候选人资格和公司拟聘任的高级管理人员任职资格进行了审查。

二、报告期内年度股东大会和临时股东大会的召开情况

报告期内，公司董事会共召集召开股东大会3次。股东大会依法对公司重大事项做出决策，会议的召集、召开符合有关法律、法规及公司《章程》的规定，股东大会决议全部合法有效。公司董事会根据法律法规和公司《章程》的要求，对股东大会审议通过的各项议案和授权事项进行了落实和执行，认真履行股东大会赋予的各项职责，维护了全体股东的利益。（2020年股东大会召开具体情况详见附表2）

三、公司治理

公司一直严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规和本公司《章程》的相关规定，结合公司实际情况，持续完善法人治理结构，强化规范运作意识，提高公司治理水平。

报告期内，公司根据中国证监会及深圳证监局的有关文件精神和工作部署，开展提升上市公司治理水平专项自查行动，积极组织专项学习，严格对照有关法律法规及公司规章制度开展认真自查，经内部全面自查，公司在规范运作上不存在重大缺陷或重大风险。

第二部分 董事会关于公司经营情况的讨论与分析

一、报告期内外部环境分析

2020年是"十三五"规划收官之年，全面建成小康社会取得历史性成就。这一年，恰逢深圳经济特区建立40周年，中央正以更大气魄全面深化改革、扩大开放，续写更多"春天的故事"；这一年，中央坚持稳中求进总基调，巩固疫情防控和经济社会发展成果，坚持扩大内需，强化科技战略支撑；这一年，国家坚持房住不炒定位，因地制宜、多策并举，高度重视保障性租赁住房建设，促进房地产市场平稳健康发展。

2020年是极不平凡的一年，百年难遇的新冠肺炎疫情侵扰全球。中国构筑疫情防控的坚固防线，率先控制疫情，复工复产，最终成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，经济社会发展的成果来之不易。"十四五"规划全面擘画，国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局加速形成，新时期的发展机遇值得期待。

国家统计局数据显示，2020年全国商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%。2020年上半年因城施策更加灵活，多地从供需两端陆续出台房地产扶持政策，下半年市场恢复向好，部分城市房地产市场过热，政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策。国家不将房地产作为短期刺激经济的手段，以"稳地价、稳房价、稳预期"为目标，确保房地产市场平稳运行。

二、公司的经营业态及区域竞争优势

公司致力于成为国内一流的城市综合运营商，以城市开发、建设和运营为核心业务，其他业务涵盖酒店经营、商业管理、物业服务等领域。公司拥有丰富的土地储备，自持并经营五星级酒店、甲级写字楼，拥有专业的物业服务公司。公司房地产项目主要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，在深圳核心区域拥有大量优质资产，包括高端商住项目、商办项目、酒店项目、产业项目等。其中中洲滨海华府、中洲滨海商业中心项目位于福田区，由公司受托经营管理，是集海幕大宅、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体项目；中洲坊创意中心项目位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段，集商务办公、创意办公、公寓及商业于一体，是标杆性城市综合体项目，现已逐批入市销售；黄金台项目位于龙华区深圳北站核心商务区内，交通便利，区位优势明显；宝安26区项目规划功能主要为商业、办公和酒店，是"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。

公司深耕惠州区域多年，经过多渠道、多方式拓展，目前公司开发的项目已遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域，形成多盘联动态势，惠州中央公园项目在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力，惠州公司常年跻身惠州房企销售排行榜前十位，已成为中洲控股在粤港澳大湾区的核心区域公司。

公司积极布局广州、东莞、佛山等区域。主要项目有广州南沙国际风险投资中心、佛山璞悦花园、东莞里程花园、东莞上一村等项目。其中广州南沙国际风险投资中心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；东莞上一村项目是位于东莞的村企合作项目，是公司布局东莞区域的重要切入点。

2、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，成都中央公园、成都锦城湖岸、重庆半岛城邦等项目获得市场广泛认可，在成渝区域的市场认可度持续提升。

3、稳固大上海都市圈，打造高品质品牌形象。

公司在大上海都市圈市场地位显著提升，已形成多城、多区、多盘联动格局。公司已在长三角多个城市有战略布局，目前已进入上海、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，无锡崇悦府、花溪樾院，嘉兴花溪地、花溪源著等项目。

4、夯实青岛区域，抢占市场高地。

公司青岛半岛城邦项目区位优越，靠近青岛胶东国际机场，连续多年位居胶州销售金额前列，带动了少海片区整体置业热度，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

公司2020年实现房地产销售面积72万平方米，销售金额139.91亿元，完成年度目标的105.20%，营业收入106.97亿元，同比增长48%。

全年主要经营及管理工作如下：

1、克服疫情影响，保障营销回款。2020年1月23日，公司成立疫情防控小组，建立"工作联动、信息报送、灵活办公"的协调机制，快速开展抗疫公益行动。公司秉持"因城施策，一案一策"的营销原则，深挖市场潜力，以回款为中心，坚持业绩导向，全力克服疫情影响，年度销售目标基本达成。

2、运营管控提质增效。关注疫情带来的住房需求迭代，更新设计理念，打造满足主流市场需求的高品质产品。公司强化运营管理力度，开展季度综合巡检，优化完善项目主数据系统，实现精细管理。通过派驻技术人员、现场巡查、专人专责、预警督办等方式，各城市公司项目质量、安全管理水平逐步提升，各项目交付质量得到有力保障，2020年交付面积合计约88万㎡，平均到访交付率超85%。

3、稳健投资，拓展方式多样化。公司秉持稳健投资、稳步成长的发展理念，审慎投资、因城施策，顺应政策导向，抵御市场风险，持续加强多元化的投资拓展能力。2020年，公司积极通过摘牌、股权收购、多渠道合作等方式拓展项目，已获取或签署合作意向项目涉及计容面积约95万平方米，盘活存量土地储备计容面积约20万平方米，长期利好公司经营活动。

4、2020年，公司高度重视现金流安全，资金以收定支，稳步调整经营节奏，取得收支平衡。

5、资产板块持续为公司带来稳定现金流。旗下酒管公司经营面积15.68万平方米，在受到疫情重大冲击下，开源节流积极应对，下半年经营情况逐步向好；商置公司维持稳定经营，运营面积27.6万平方米；物业公司稳步提升，签约服务面积763.2万平方米，较上年新增17.2万平方米。在疫情影响下，资产板块持续发挥避风港作用。

四、公司未来发展的展望

（一）行业格局与趋势

国际政治经济形势正在发生深刻变化，全球经济复苏仍有诸多不确定因素。2021年是"十四五"规划开局之年，也将迎来中国共产党建党100周年。中央坚持房住不炒总基调，稳地价、稳房价、稳预期，调控趋向精准化和灵活化。新时期下，区域分化加剧、企业集中度持续提高，行业或将出现以下趋势：

1、时代红利：由短期暴利转向长期价值。土地招拍挂市场竞争激烈，极低成本的土地资源几乎不复存在；房地产长效机制建立，商品房销售价格受到严格调控；重点房企的资金及融资杠杆受到监控，高杠杆、高周转的模式难以为继。新时期下，城市核心资产的运营收入占比将逐步提高，城市更新、产城融合等较长周期的项目模式有望占据更大的市场份额，这就要求房企具有更长期的价值观念，打磨多业态的产品力和全周期的竞争力。

2、行业竞争：由简单打法转向全面发展。过去二十年，众多房企借助土地与政策红利、人口与金融红利得以快速发展，开发销售的业态较单一，对企业内功的要求也较低。目前常住人口城镇化率已超过60%，改善型需求持续增长，未来市场对于产品创新、产品质量、公共利益的需求将更加强烈，整个行业都要加快适应。中国的房地产企业将迎来人才培养、品牌管理、产品创新、资产运营、科技创新等综合能力全面竞争的新时代。

3、企业经营：应势而为有望实现新发展。针对重点房地产企业的"三道红线"政策正在试点推进，针对银行业金融机构房地产贷款集中度的"五档管理"已经实施，核心城市住宅用地开始"两集中"出让。面对新的政策导向，房地产企业预计将作出多方面的调整，在资金端要加强风险防范、控制资金杠杆，在产品端要聚焦优质资产、提升产品效益，在运营端要调整经营节奏、适应集中供地模式。展望未来，基本面扎实的企业有望实现在核心城市的快速深耕与跨越式发展。

（二）公司发展战略

1、规模稳健。公司坚持稳中求进的发展总基调，充分发挥资源协同优势，以稳健适当的企业规模，走出一条符合城市发展规律的高质量增长之路。

2、资产增值。进入不动产时代，资产板块地位凸显，可以提供持续稳定的现金流、实现资产保值增值和长期利润增长，提升中洲知名度和美誉度，助力地产板块穿越调控周期。

3、品牌重塑。新时期新气象，公司要努力打造更优质产品、提供更优质服务，借助"中洲会"等平台进一步提升品牌宣传能力，努力成为国内一流的城市综合运营商。

4、有所突破。密切关注与切入市场局势中新的机会点，在公司深耕的城市和区域提升品牌影响力，努力提高市场份额，保持优异的成长性和核心竞争力。

（三）2021年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2021年，公司计划实现房地产销售面积61万平方米，销售金额134亿元，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102万平方米。

2、年度重点工作

在新的一年，中洲控股将采取"稳健经营，精细管理"的经营策略，以"促融合，稳经营，创品质，增效益"为核心，重点完成以下工作：

（1）整合资源，积极拓展。

公司将以长期高质量发展为目标，发扬中洲"敢闯敢试，先行先试"的深圳拓荒牛精神，高效协同，努力破解土地成本高企、房企融资逐渐收紧等难题。提升经营思维，聚焦重大机遇，将传统的地产开发与商业、产业、物业等城市运营配套服务紧密结合，形成更成熟的城市运营能力和差异化的土地获取能力。

（2）快销快回，财务稳健。

中洲将坚持稳健的现金流管理，保证资金安全；同时坚持目标导向，冲刺营销，攻坚回款。在营销方面，力争重点项目的销售价格取得新突破，实现成交量、价齐涨。合理控制营销费用支出，强化自拓和老带新销售，提高品牌粘性，努力降低渠道销售占比，做好媒体投放费效评估。在回款方面，2021年继续落实回款量化考核，加强预算管理和监管资金盘活，促进回款率稳步提升。在资金支出方面，贯彻以收定支的额度管理，优化相关机制，保证收支平衡。

（3）锤炼产品，打造品牌。

伟大的品牌源于过硬的品质。2021年预计新开工8个项目/批次，公司将继续把好供应商准入关，坚守产品质量关，加强计划运营协调功能，落实安全文明施工，严格把控建设过程，精雕产品品质。

公司将认真打造优质产品，用心提供客户服务，力争完美验收交付，同时加强品牌宣传和价值输出，积极参与公益活动，建立优良的品牌形象。用最优质的产品和服务，全力打造中洲品牌，将对城市未来的想象，实实在在地交付到中洲的业主手中。

（4）强化管控，增加效益。

继续做好审计工作，管控公司经营风险。针对合作纠纷等重大诉讼案件，要集中力量妥善处置，守护公司核心利益。充分发挥人力行政支撑保障作用，优化组织架构，完善绩效考核制度，增强组织效能。

按照"以目标成本管控为中心、以全过程成本管控为手段、以结果考核为导向"的策略精打细算，持续推动总包预结算工作，减少和杜绝无效成本，落实索赔和反索赔工作，确保经营成本投入效率的最大化，切实增加公司效益。

五、可能面对的风险及对策

1、政策调控加码风险

房地产市场平稳健康发展的长效机制逐步落地实施，在符合国家宏观调控政策下，地方政府因城施策，房地产政策更加灵活，如出现市场过热情况，房地产调控或有加码风险。公司将加强政策及市场研判，及时调整，提前布局，降低公司经营风险。

2、市场及竞争风险

国际政治经济形势暗流涌动，房地产行业面临新一轮洗牌，中小房企生存空间受到挤压，面临利润空间压缩甚至局部亏损的风险。公司应充分研判市场行情，有效管控风险，适时抓住投资窗口期，寻找合适项目；持续提升产品和服务品质，打造公司品牌力，在行业竞争加剧的环境下走出高质量、可持续的发展道路。

3、融资、信贷、利率风险

受房地产行业资金监管政策影响，房地产行业融资环境仍然严峻。公司将继续加强内部管理效率，抓住市场及政策窗口期，不断强化销售回款管理，拓宽融资渠道、优化融资结构，确保公司现金流安全。

4、公共卫生风险

国内对新冠疫情管控得当，目前呈现零星、散发态势，公司将积极应对、时刻关注疫情动向，严格按照国家和地方相关要求，做好防疫措施，保护业主生命健康，保障公司生产经营。

2021年，董事会将继续发挥公司治理核心地位的作用，带领公司紧跟国家战略步伐，坚持稳中求进，努力实现资产增值，进一步打造优良品牌，力争在房地产行业新格局下有所突破，为广大股东创造价值。

特此公告。

附表1：公司2020年董事会会议列表；

附表2：公司2020年股东大会列表。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二一年四月十三日

附表1：公司2020年董事会会议列表

序号	会议名称	会议时间	议案内容
1	第8届董事会第36次会议	2020.1.25	1、《关于捐款人民币1000万元支持武汉抗击新型冠状病毒肺炎的议案》。
2	第8届董事会第37次会议	2020.2.18	1、《关于向中国农业银行股份有限公司深圳国贸支行申请永勤项目并购贷款业务的议案》；2、《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》；3、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司非公开发行股票相关事宜有效期延期的议案》；4、《关于召开2020年第一次临时股东大会的议案》。
3	第8届董事会第38次会议	2020.4.24	1、《2019年度董事会工作报告》；2、《2019年度总裁工作报告》；3、《关于2019年度经审计财务报告的议案》；4、《关于2019年年度报告全文及摘要的议案》；5、《关于2019年度利润分配及分红预案的议案》；6、《关于2019年度内部控制评价报告的议案》；7、《关于聘请2020年度会计师事务所的议案》；8、《关于核定公司2020年度担保额度计划的议案》；9、《关于核定公司及控股子公司2020年度对外提供财务资助额度计划的议案》；10、《关于召开2019年度股东大会的议案》；11、《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》；12、《关于2020年第一季度报告的议案》。
4	第8届董事会第39次会议	2020.5.18	1、《关于为关联方提供担保的议案》；2、《关于核定子公司惠州市银泰达实业有限公司融资担保额度的议案》。
5	第8届董事会第40次会议	2020.5.20	1、《关于申报参与上海市保障房项目投资开发的议案》。
6	第8届董事会第41次会议	2020.7.10	1、《关于捐款人民币300万元助力乡村振兴的议案》；2、《关于对2018年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的议案》。
7	第8届董事会第42次会议	2020.8.20	1、《关于2020年半年度报告全文及摘要的议案》。
8	第8届董事会第43次会议	2020.10.12	1、《关于董事会换届选举的议案》；2、《关于为参股子公司东莞市中洲置业有限公司融资提供担保的议案》；3、《关于召开2020年第二次临时股东大会的议案》；4、《关于对外提供财务资助的议案》。
9	第8届董事会第44次会议	2020.10.27	1、《关于2020年第三季度报告的议案》；2、《关于授权购买金融机构理财产品的议案》。
10	第9届董事会第1次会议	2020.10.28	1、《关于选举公司董事长的议案》；2、《关于选举公司副董事长的议案》；3、《关于选举第九届董事会各专门委员会委员的议案》；4、《关于批准第九届董事会各专门委员会主任委员的议案》；5、《关于聘任公司总裁的议案》；6、《关于聘任公司副总裁、财务总监的议案》；7、《关于指定公司高级管理人员代行董事会秘书职责的议案》。

附表2：公司2020年股东大会列表

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020年第一次临时股东大会	临时股东大会	17.10%	2020年3月27日	2020年3月28日	2020-12号
2019年度股东大会	年度股东大会	69.67%	2020年6月12日	2020年6月13日	2020-44号
2020年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.75%	2020年10月28日	2020年10月29日	2020-69号

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2021—20号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于为参股子公司融资提供担保的公告

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。

特别风险提示：

截至本公告日，深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称"公司"）及控股子公司对外担保总额超过最近一期净资产100%、且对资产负债率超过70%的单位担保金额超过上市公司最近一期经审计净资产50%，提请投资者充分关注担保风险。

一、担保情况概述

因经营需要，公司参股子公司东莞市中洲上一房地产开发有限公司（以下简称"东莞上一"）拟向金融机构申请不超过人民币壹拾亿元整融资。本公司拟同意为东莞上一向金融机构申请的不超过人民币壹拾亿元整融资按40%比例提供不超过人民币肆亿元整的担保。

上述事项已经公司2021年4月9日召开的第九届董事会第四次会议审议通过，根据公司《章程》的规定，该事项须经公司股东大会审议通过。

二、被担保人基本情况

1、公司名称：东莞市中洲上一房地产开发有限公司

2、统一社会信用代码:91441900MA52N4DP1W

3、成立日期：2018年12月18日

4、注册地点：广东省东莞市石碣镇石碣新风东路28号201室

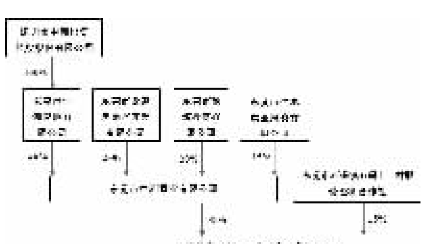
5、法定代表人：黄宇

6、注册资本：1000万人民币

7、经营范围：房地产开发；物业管理；园林绿化工程设计与施工；建筑工程施工；建筑装饰装修工程；房地产中介服务；物业租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

8、被担保人东莞市中洲上一房地产开发有限公司非失信被执行人。

9、股权架构如下：



10、主要财务数据如下：

单位：人民币万元

科目名称	2019年12月末	2020年12月末
资产总额	17,775.94	49,836.95
负债总额	16,836.67	49,019.43
其中：银行贷款总额	0.00	0.00
其中：流动负债总额	16,836.67	49,019.43
净资产	939.27	817.51

单位：人民币万元

科目名称	2019年1-12月	2020年1-12月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-60.73	-121.76
净利润	-60.73	-121.76

三、担保事项主要内容

公司为东莞上一向金融机构申请的不超过人民币壹拾亿元整融资按40%比例提供不超过人民币肆亿元整的担保，并以公司子公司东莞市中洲置地有限公司持有的东莞市中洲置业有限公司40%股权提供质押担保，担保的范围为贷款本金以及利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、手续费及其他为签订或履行本合同而发生的费用，以及债权人实现担保权利和债权所产生的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等)，以及根据主合同债权人要求债务人需补足的保证金。单笔期间自单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后三年止。在上述审定的担保额度范围内，具体担保方式、担保金额、担保期限等以最终签订的相关文件为准。

四、董事会意见

为有效降低融资工作难度，满足公司项目建设资金需要，加快项目建设进度，本公司拟同意为东莞上一申请上述贷款提供不超过人民币肆亿元整的担保。

东莞市石碣镇石碣上一村股份经济合作社持有东莞上一15%股权，但其不参与公司经营及利润分配，故不承担经营风险，无法出具担保。本次担保责任由东莞市中洲置业有限公司及其股东承担。公司为东莞上一申请上述贷款按40%比例提供不超过人民币肆亿元整的担保，担保风险可控。

董事会同意将该事项提交公司股东大会审议。

五、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

本次担保后，公司及其控股子公司的担保额度总金额为363.12亿元。公司及控股子公司对外担保总余额为126.24亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为160.33%；公司及其控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为46.04亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为58.47%；公司无逾期债务对应的担保、涉及诉讼的担保及因被判决败诉而应承担的担保等情况。

六、备查文件

1、公司第九届董事会第四次会议决议；

2、独立董事关于第九届董事会第四次会议有关事项的独立意见。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二一年四月十三日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号: 2021- 15号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2020年度监事会工作报告

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。

一、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了五次会议，有关会议召开及决议情况如下：

1、2020年4月24日召开了第八届监事会第十五次会议，审议并通过了公司《2019年度监事会工作报告》、《关于确认公司2019年年度报告的议案》、《关于确认公司2019年度内部控制评价报告的议案》、《关于聘请2020年度会计师事务所的议案》、《关于注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》和《关于确认公司2020年第一季度报告的议案》。

2、2020年8月20日召开了第八届监事会第十六次会议，审议并通过了公司《关于公司2020年半年度报告的议案》。

3、2020年10月12日召开了第八届监事会第十七次会议，审议并通过了《关于监事会换届选举的预案》。

4、2020年10月27日召开了第八届监事会第十八次会议，审议并通过了《关于公司2020年第三季度报告的议案》。

5、2020年10月28日召开了第九届监事会第一次会议，审议并通过了《关于选举第九届监事会主席的议案》。

二、监事会对公司有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

报告期内，监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司决策程序合法，董事会和高级管理人员严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范；未发现公司董事和高级管理人员在履行公司职务时存在违反法律、法规和公司《章程》的情况，也未发现其有滥用职权、损害公司利益的行为。

2、公司财务情况

报告期内，监事会认真检查公司财务，并认真审核了各定期报告，认为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）按会计准则出具的审计报告是客观、公允的。同时，监事会根据审核情况，认为报告期内公司计提存货跌价准备的程序合法合规、依据充分，计提存货跌价准备能够更加公允、真实地反映公司资产状况；公司会计政策的变更符合有关法律、法规的规定，符合公司实际情况，变更后的会计政策能更准确地反映公司财务状况和经营成果；相关决策程序符合法律法规相关规定，不存在损害股东和公司利益的情况。

3、股权激励情况

报告期内，因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第二个行权期行权条件未达标的原因，根据公司《2018年股票期权激励计划（草案）》，公司注销2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计4,592,898份。经审核后监事会认为公司将2018年股票期权激励计划部分已授予股票期权予以注销，不会对公司的财务状况和经营成果产生实质性影响，该注销部分已授予股票期权行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股权激励管理办法（试行）》、《股权激励有关事项备忘录1-3 号》、公司《章程》及《深圳市中洲投资控股股份有限公司2018年股票期权激励计划（草案）》的相关规定。

4、内部控制的评价情况

监事会认真审阅了董事会出具的《内部控制评价报告》。监事会认为，该报告客观、完整地反映了公司内部控制的实际情况，公司现有的内部控制制度是比较健全和完善的，能够合理保证公司业务正常进行，保护公司资产的安全和完整，执行效果也基本达到预期。

5、报告期的审计情况

报告期公司财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

监 事 会

二〇二一年四月十三日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2021-17号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于拟聘请2021年度会计师事务所的公告

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于 2021 年 4月9日召开了第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于聘请2021年度会计师事务所的议案》，现将拟聘任会计师事务所具体情况公告如下：

一、拟聘任会计师事务所的情况说明

公司现有审计机构为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）。经综合评估，拟继续聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构。审计费用共计人民币296万元，其中：财务报表审计费用人民币208万元，内部控制审计费用人民币88万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

二、拟聘任会计师事务所的基本信息

1、基本信息

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称"德勤华永"）的前身是1993年2月成立的沪江德勤会计师事务所有限公司，于2002年更名为德勤华永会计师事务所有限公司，于2012年9月经财政部等部门批准转制成为特殊普通合伙企业。德勤华永注册地址为上海市黄浦区延安东路222号30楼。

德勤华永具有财政部批准的会计师事务所执业证书，并经财政部、中国证监会批准，获准从事H股企业审计业务。德勤华永已根据财政部和中国证监会《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》等相关文件的规定进行了从事证券服务业务备案。德勤华永过去二十多年来一直从事证券期货相关服务业务，具有丰富的证券服务业务经验。

德勤华永首席合伙人为付建超先生，2020年末合伙人人数为205人，从业人员共6,445人，注册会计师共1,239人，其中签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过240人。

德勤华永2019年度经审计的业务收入总额为人民币41亿元，其中审计业务收入为人民币31亿元，证券业务收入为人民币6.77亿元。德勤华永为57家上市公司提供2019年年报审计服务，审计收费总额为人民币2.49亿元。德勤华永所提供服务的上市公司中主要行业为制造业，金融业，房地产业，交通运输、仓储和邮政业，采矿业。

2、投资者保护能力

德勤华永购买的职业保险累计赔偿限额超过人民币2亿元，符合相关规定。德勤华永近三年未因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任。

3、诚信记录

德勤华永及其从业人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚，未受到证券监督管理机构的监督管理措施或证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

（二）项目信息

1、基本信息

项目合伙人李渭华女士自 2005 年加入德勤华永，长期从事审计及与资本市场相关的专业服务工作，现为中国注册会计师执业会员及中国注册会计师协会资深会员。李渭华女士从事证券服务业务超过 20年，曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任项目合伙人和签字 注册会计师，具备相应专业胜任能力。

质量控制复核人干长如先生自 2005 年加入德勤华永，长期从事审计及与资本市场相关的专业服务工作，现为中国注册会计师执业会员。干长如先生从事证券服务业务超过20年，曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任项目合伙人和签字注册会计师或上市公司审计 项目质量控制复核人，具备相应专业胜任能力。

签字注册会计师江其燊女士自 2010 年加入德勤华永，长期从事审计及与资本市场相关的专业服务工作，现为中国注册会计师执业会员。江其燊女士从事证券服务业务超过10年，曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任过签字注册会计师，具备相应专业胜任能力。

2、诚信记录

以上人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚，未受到证券监督管理机构的监督管理措施或证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

3、独立性

德勤华永及以上项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人不存在可能影响独立性的情形。

4、审计收费

2021年财务报表审计报告费用为人民币208万元，内部控制审计报告费用为人民币88万元，较2020年度没有变化。审计费用以德勤华永在本次工作中所耗费的时间成本为基础计算。

二、拟聘任会计师事务所履行的审批程序

1、公司董事会审计与风险管理委员会事前对德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）进行了充分的了解和沟通，并结合公司的实际情况，同意聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度审计机构，并将该事项提交公司董事会审议。

2、公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于聘请2021年度会计师事务所的议案》，同意聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度审计机构。董事会同意将该议案提交公司2020年度股东大会审议，自2020年度股东大会审议通过之日起生效。

3、经核查相关资料，监事会认为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）的能力资质能够满足公司财务及内控审计的要求，公司本次聘请会计师事务所的程序符合相关法律、法规的规定，监事会同意聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度审计机构。

4、事前认可意见

（1）独立董事对聘请会计师事务所事项发表事前认可意见如下：本次聘请会计师事务所，公司事前向独立董事提供了相关资料，独立董事对拟聘请的会计师事务所进行了事前审查。

（2）德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务执业资格，具备多年为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够满足公司 2021年度财务和内部控制审计工作的要求。

（3）本次拟聘请会计师事务所的原因客观、真实，没有损害公司和广大中小股东的合法权益。

全体独立董事同意将《关于聘请2021年度会计师事务所的议案》提交公司第九届董事会第四次会议审议。

5、独立意见

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券从业资格，根据其工作质量和业务水平，作为公司独立董事，我们同意公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度财务报表和内部控制的审计机构，并同意将该议案提交2020年度股东大会审议。

三、备查文件

1、公司第九届董事会第四次会议决议；

2、公司第九届监事会第二次会议决议；

3、公司第九届董事会审计与风险管理委员会第二次会议决议；

4、独立董事关于公司第九届董事会第四次会议有关事项的事前认可意见；

5、独立董事关于公司第九届董事会第四次会议有关事项的独立意见；

6、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）营业执业证照，主要负责人和监管业务联系人信息和联系方式，拟负责具体审计业务的签字注册会计师身份证件、执业证照和联系方式。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二一年四月十三日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2021—18号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于公司2021年度日常关联交易的公告

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。

释义：在本文中，除非另有说明，下列词语具有以下含义：

"本公司/公司"：深圳市中洲投资控股股份有限公司

"中洲置地"：深圳市中洲置地有限公司

"汇海置业"：深圳市汇海置业有限公司

"宝城置业"：深圳市中洲宝城置业有限公司

"龙西置业"：深圳市中洲龙西置业有限公司

"河西置业"：深圳市中洲河西置业有限公司

"朗怡物业"：深圳市朗怡物业管理有限公司

"亮洲置业"：青岛市亮洲置业有限公司

"惠州中洲"：惠州中洲投资有限公司

一、关联交易基本情况

（一）日常关联交易概述

根据日常经营工作的需要，公司将与控股股东深圳市中洲置地有限公司及其关联单位发生日常关联交易，包括公司向关联方承租物业、为关联方提供物业管理服务等，预计2021年度公司日常关联交易总金额约为人民币4,715万元。

（下转B100版）