（上接B099版）

2021年4月9日，公司召开第九届董事会第四次会议，关联董事贾帅、申成文回避表决，非关联董事以7票同意、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于核定公司2021年度日常关联交易额度的议案》。

根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定的要求，本次交易不需提交公司股东大会审议。

（二）预计日常关联交易类别和金额

关联交易类别		关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额（万元）	截至披露日已发生金额	上年发生金额
关联交易收入	为关联方提供物业管理服务、工程服务、酒店餐饮等	深圳市中洲宝城置业有限公司	提供物业服务	按照市场价格执行	1,150	255.92	1,049.77
		深圳市汇海置业有限公司	提供物业服务		700	236.06	681.14
		深圳市丽怡物业管理有限公司	提供物业服务		300	59.68	297.19
		深圳市中洲龙西置业有限公司	提供物业服务		130	33.96	128.72
		深圳市中洲河西置业有限公司	提供物业服务		30	12.25	31.41
		深圳市汇海置业有限公司	提供工程服务		300	194.86	77.77
		其他酒店餐饮小额合计	–		100	43.30	93.04
	受托租赁	深圳市中洲置地有限公司	受托租赁		410	90.23	–
	关联交易收入合计		–	–	3,120	928.12	2,359.04
关联交易支出	向关联方承租物业	深圳市中洲置地有限公司	承租物业	按照市场价格执行	1,065	265.47	1,061.90
		青岛市尧洲置业有限公司	承租物业		80	20.71	22.72
		深圳市汇海置业有限公司	承租物业		450	34.06	59.46
	关联交易支出合计		–	–	1,595	363.45	1,144.08

（三）上一年度日常关联交易实际发生情况

关联交易类别		关联人	关联交易内容	实际发生金额（万元）	实际发生额占同类业务比例（%）
关联交易收入	为关联方提供物业管理服务、工程服务、酒店餐饮	深圳市中洲宝城置业有限公司	提供物业服务	1,049.77	3.25%
		深圳市汇海置业有限公司	提供物业服务	681.14	2.11%
		深圳市丽怡物业管理有限公司	提供物业服务	297.19	0.92%
		深圳市中洲龙西置业有限公司	提供物业服务	128.72	0.40%
		深圳市中洲河西置业有限公司	提供物业服务	31.41	0.10%
		深圳市汇海置业有限公司	提供工程服务	77.77	0.40%
		深圳市中洲置地有限公司	提供工程服务	46.94	0.12%
		其他酒店餐饮小额合计	–	93.04	0.07%
	向关联方出租物业	惠州中洲投资有限公司	出租物业	7.43	0.02%
	关联交易收入合计		–	2,413.41	
关联交易支出	接受关联方物业管理服务	深圳市丽怡物业管理有限公司	接受物业服务	194.06	20.02%
	向关联方承租物业	深圳市中洲置地有限公司	承租物业	1,061.90	43.01%
		深圳市汇海置业有限公司	承租物业	59.46	2.41%
		青岛市尧洲置业有限公司	承租物业	22.72	0.92%
	关联交易支出合计		–	1,338.15	

二、关联人介绍和关联关系

1、深圳市中洲置地有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：120,000万人民币

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；自有物业租赁；投资兴办实业(具体项目另行申报)；国内贸易(不含专营、专卖、专控商品)；货物及技术进出口。(法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营)

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路3088号中洲大厦37031单元

截至2020年9月30日，中洲置地（合并）总资产为6,205,260.99万元，净资产1,302,487.05万元，主营业务收入为583,325.16万元，净利润29,215.68万元。

中洲置地是本公司控股股东，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第一项规定的情形，是本公司的关联法人。中洲置地财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

2、深圳市汇海置业有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：7,500万人民币

经营范围：一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事开发经营；国内贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；从事广告业务；日用百货、纺织、服装、文化体育用品、仪表仪器、五金交电、家具、工艺品（不含象牙及其制品）、金银首饰、化妆品的销售。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路3088号中洲大厦37031单元

截至2020年9月30日，汇海置业总资产为2,062,426.93万元，净资产-35,705.91万元，主营业务收入为96.91万元，净利润-14,156.89万元。

汇海置业是实际控制人控制的其他企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。汇海置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

3、深圳市中洲宝城置业有限公司

法定代表人：黄嘉伦

注册资本：10,000万人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理（凭资质证书经营）；计算机软件开发（不含生产和加工项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发（在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发）；不动产经营性租赁；国内商业、物资供销业。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目），许可经营项目是：机动车停放服务。

注册住所：深圳市宝安区创业二路与前进路交汇处中洲华府一期2栋18单元二层

截至2020年9月30日，宝城置业总资产为285,343.81万元，净资产41,088.94万元，主营业务收入为5,099.59万元，净利润-7,032.17万元。

宝城置业是本公司实际控制人直系亲属的配偶控制的企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第三项规定的情形，是本公司的关联法人。宝城置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

4、深圳市中洲龙西置业有限公司

法定代表人：宋捷

注册资本：1,000万人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理；计算机软件开发；投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。

注册住所：深圳市罗湖区翠竹街道文锦北路1068号宝安外贸大厦703A室

截至2020年9月30日，龙西置业总资产为3,936.20万元，净资产923.19万元，净利润-13.06万元。

龙西置业是本公司控股股东的附属企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。龙西置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

5、深圳市中洲河西置业有限公司

法定代表人：黄嘉伦

注册资本：10,000万人民币

经营范围：一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事开发经营；国内贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路3088号中洲大厦37011单元

截至2020年9月30日，河西置业总资产为198,764.63万元，净资产9,417.97万元，主营业务收入为7.39万元，净利润104.35万元。

河西置业是本公司控股股东的附属企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。河西置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

6、深圳市朗怡物业管理有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：500万人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理；为餐饮企业提供管理服务；国内贸易；从事广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；房地产经纪、房地产信息咨询；家政服务。许可经营项目是：汽车清洗及美容服务；游泳池经营管理；机动车停放服务（由分支机构经营）。

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路3088号中洲大厦3702C单元

截至2020年9月30日，朗怡物业总资产为2,973.31万元，净资产2,678.33万元，营业收入为2,369.74万元，净利润983.25万元。

朗怡物业是本公司控股股东的附属企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。朗怡物业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

7、青岛市尧洲置业有限公司

法定代表人：杨海明

注册资本：1,000万人民币

经营范围：一般经营项目：房地产开发经营，城市基础设施建设，商品房销售、租赁与代理，自有资金对外投资。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

注册住所：青岛胶州市香港路1号A座202室

截至2020年9月30日，尧洲置业总资产为16,946.90万元，净资产5,433.37万元，主营业务收入为13.6万元，净利润-359.98万元。

尧洲置业是本公司实际控制人控制的其他企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。尧洲置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

8、惠州中洲投资有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：10,000万人民币

经营范围：一般经营项目是：自有物业租赁；投资兴办实业(具体项目另行申报)；国内贸易(不含专营、专卖、专控商品)；货物及技术进出口。(法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营)

注册住所：惠州市惠城区鹅岭西路53号路桥大厦3楼

截至2020年9月30日，惠州中洲总资产为301,504.47万元，净资产17,981.58万元，净利润-4,369.25万元。

惠州中洲是本公司实际控制人控制的其他企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3第二项规定的情形，是本公司的关联法人。惠州中洲财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

三、关联交易主要内容

2021年，公司将向宝城置业、汇海置业、朗怡物业等关联方提供物业服务、工程服务及酒店餐饮等。上述服务价格参考市场服务水平确定，预计全年服务收入约为2,710万元。

2021年，中洲置地将委托公司对其相关物业租赁资产进行受托租赁。上述受托租赁服务价格参考市场服务水平确定，预计全年受托管理收入约为410万元。

2021年，公司及子公司将租赁中洲置地、汇海置业等关联方的相关物业。上述物业租赁价格参考相同地段类似物业的租金水平确定，预计全年租金约为1,595万元。

四、本次关联交易的目的和对公司的影响

本次关联交易属于公司日常经营需要，交易价格定价公允合理，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形；对公司未来财务状况、经营成果不产生特别影响；公司主要业务未因上述关联交易而对关联方形成依赖，公司独立性未受到影响。

五、独立董事意见

（一）事前认可意见

本次日常关联交易，公司事前向独立董事提供了相关资料，独立董事进行了事前审查。

公司2021年度日常关联交易属于日常经营业务，关联交易定价遵循市场原则，未发现存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的独立性产生影响，符合公司及全体股东利益。

全体独立董事同意将《关于核定公司2021年度日常关联交易额度的议案》提交公司第九届董事会第四次会议审议，届时关联董事须回避表决。

（二）独立意见

公司2021年度日常关联交易属于日常经营业务，关联交易以市场价格为定价依据，遵循公平、公正、公开的原则，未发现存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的独立性产生影响，符合公司及全体股东利益。

董事会在审议该项议案时，关联董事均回避表决，决策程序符合《公司法》等法律法规及公司《章程》的规定。作为公司独立董事，我们同意公司2021年度日常关联交易额度。

七、备查文件

1、第九届董事会第四次会议决议；

2、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；

3、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。

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：2021－21号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于核定公司及控股子公司2021年度对外提供财务资助额度的公告

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。

公司于2021年4月9日召开第九届董事会第四次会议，审议通过以《关于核定公司及控股子公司2021年度对外提供财务资助额度的议案》，同意公司及控股子公司于2021年度向符合条件的被资助对象提供财务资助，最高总额度不超过公司2020年度经审计净资产的50%，对单个项目公司的财务资助金额不超过公司2020年经审计净资产的10%，并同意将该议案提交公司2020年度股东大会审议。有效期为自2020年度股东大会决议之日起至2021年度股东大会决议之日止。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》及公司《章程》，该事项需提交公司股东大会审议。该事项具体情况如下：

一、对外提供财务资助事项概述

1、财务资助目的：解决项目公司经营发展的资金问题，有利于加快该等公司的项目建设进度。

2、财务资助额度：最高额度不超过最近一期经审计净资产的50%；在该额度内，资金可以滚动使用，即任一时点公司对外提供财务资助的总额均不超出此额度。

3、资金来源：公司自有及自筹资金。

4、被资助的对象：被资助的对象符合《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的规定，不包括公司合并报表范围内且持股比例超过50%的控股子公司。

二、风险控制措施

1、公司已制定《对外提供财务资助管理办法》，健全对外提供财务资助的内部控制，明确了对外提供财务资助的审批权限、审批程序、经办部门及其职责等事项。

2、公司财务部门在全面分析对被资助对象的资产质量、经营情况、行业前景、偿债能力、信用状况的基础上，对被资助对象的履约能力做出审慎判断。

3、公司将采取有效的措施保障资金的安全性和收益的稳定性。

4、财务资助款项逾期未收回的，公司不得向同一对象继续提供财务资助或者追加提供财务资助。

三、董事会意见

公司本次核定公司及控股子公司2021年度提供财务资助额度有利于公司整合资源、发挥各方优势、降低项目开发风险，加快项目的推进速度，以取得更好的运营收益。

公司拟提请股东大会授权董事会对符合以下条件的财务资助事项进行决策，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司管理层对上述事项进行决策：

1、被资助的项目公司从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务；

2、被资助的项目公司的其他股东或者其他合作方按出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等；

3、授权财务资助总额度为公司2020经审计净资产的50%；对单个项目公司的财务资助金额不超过公司2020年经审计净资产的10%；

4、上述授权的有效期为自2020年度股东大会决议之日起至2021年度股东大会决议之日止。

四、对公司的影响

公司在保持房地产业务平稳发展基础上，利用自有及自筹资金对项目公司提供财务资助（委托贷款），有利于解决项目公司经营发展的资金问题，加快该等公司的项目建设进度。本事项不会对公司经营产生不利影响。

五、信息披露

财务资助事项实际发生时，公司将严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关文件要求进行信息披露工作。

六、相关承诺

本公司承诺，在实际发生对外提供财务资助后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

七、独立董事意见

核定公司及控股子公司2021年度对外提供财务资助额度，有利于解决项目公司经营发展的资金问题，加快项目建设进度，以取得更好的运营收益。公司按照证券监管部门的相关规定履行了相应决策程序，符合公司《章程》及规范性文件的规定，未损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

董事会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、公司《章程》以及相关规范性文件的规定。作为公司独立董事，我们同意核定公司及控股子公司2021年度对外提供财务资助额度，并同意将该议案提交2020年度股东大会审议。

八、公司对外提供财务资助金额

截至披露日，公司及控股子公司累计经审议的对外财务资助余额为人民币5.62亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为7.14%；公司没有逾期未收回财务资助金额的情况。

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：2021－22号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于延长向控股股东借款有效期暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

1、根据公司第八届董事会第三十四次会议、2019年第四次临时股东大会审议通过的《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》，公司控股股东深圳市中洲置地有限公司（以下简称“中洲置地”）向公司提供人民币10亿元的借款额度，该借款额度有效期自股东大会审议通过之日（2019年12月16日）起一年有效，随借随还，借款年化利率为8.0%，与公司向金融机构的平均借款利率相当。本次接受关联方借款不存在其他协议安排。截至2020年12月16日，上述借款额度有效期届满，相关借款已于有效期届满前结清。

为支持公司业务发展的资金需求，满足公司经营运作及战略发展的实际需求，现提请股东大会批准延长该笔向控股股东关联借款额度的有效期，借款额度有效期自本次股东大会审议通过之日起三年有效，借款额度、借款利率及其他约定条款保持不变。

深圳市中洲置地有限公司为本公司控股股东，上述借款事项构成关联交易。

2、2021年4月9日召开的公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于延长向控股股东借款有效期暨关联交易的议案》，同意延长向控股股东关联借款额度的有效期，并同意将该议案提交股东大会审议，关联董事贾帅、申成文已回避对该议案的表决。

3、根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重大资产重组。

4、根据深圳证券交易所《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第5号——交易与关联交易（2020年修订）》要求，本次上市公司接受关联方提供财务资助，需提交股东大会审议。

二、关联方基本情况

1、企业名称：深圳市中洲置地有限公司

2、注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路3088号中洲大厦37031单元

3、企业性质：有限责任公司

4、法定代表人：贾帅

5、注册资本：120000万人民币

6、统一社会信用代码：91440300279308415４

7、经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；自有物业租赁；投资兴办实业(具体项目另行申报)；国内贸易(不含专营、专卖、专控商品)；货物及技术进出口。(法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营)

8、中洲置地为本公司控股股东，与公司构成关联关系；中洲置地非失信被执行人。

9、股权结构关系：深圳中洲集团有限公司持有95%，深圳市振洲实业有限公司持有5%。

10、财务数据：（单位：人民币万元）

项目	2019.12.31	2020.09.30
总资产	6,288,234.16	6,206,260.99
负债	5,007,276.21	4,902,773.94
净资产	1,280,957.95	1,302,487.05
营业收入	773,341.19	583,325.16
净利润	93,472.56	29,215.68

三、关联交易的主要内容

1、借款额度：人民币10亿元，具体数额以实际借款金额为准（公司在有效期内可循环使用该借款额度）

2、借款用途：公司日常经营及业务发展

3、借款期限：股东大会审议通过之日起三年有效

4、借款利率：借款年化利率为8.0%，与公司向金融机构的平均借款利率相当

5、还款：随借随还。

本次接受关联方借款不存在其他协议安排。

四、本次关联交易的目的和对公司的影响

本次延长向控股股东关联借款额度的有效期，是为了支持公司业务发展的资金需求，有利于稳定公司资金来源渠道，满足公司经营运作及战略发展的实际需求。不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形，不影响公司的独立性。

五、年初至披露日与该关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

除本次交易外，年初至披露日，公司及控股子公司与控股股东及其关联方的各类关联交易统计金额为1943万元。

六、独立董事事前认可意见和独立意见

（一）事前认可意见

1、本次关联交易，公司事前向独立董事提供了相关资料，独立董事进行了事前审查。

2、为支持公司业务发展的资金需求，公司拟申请延长该笔向控股股东关联借款额度的有效期，借款额度有效期自本次股东大会审议通过之日起三年有效，借款额度、借款利率及其他约定条款保持不变。该笔关联交易符合有关法律法规的要求，符合公司整体利益，不会对公司的经营活动造成不利影响，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益的情形。

3、全体独立董事同意将《关于延长向控股股东借款有效期暨关联交易的议案》提交公司第九届董事会第四次会议审议，届时关联董事须回避表决。

（二）独立意见

为支持公司业务发展的资金需求，公司拟申请延长该笔向控股股东关联借款额度的有效期，借款额度有效期自本次股东大会审议通过之日起三年有效，借款额度、借款利率及其他约定条款保持不变，该笔关联交易符合有关法律法规的要求，符合公司整体利益，不会对公司的经营活动造成不利影响，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益的情形。我们同意公司延长向控股股东借款有效期暨关联交易的事项，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

上述议案经公司第九届董事会第四次会议审议通过，董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决。董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、公司《章程》以及相关规范性文件的规定。

综上，全体独立董事同意上述议案。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、公司《章程》的有关规定，上述事宜尚需提交公司股东大会审议。

七、备查文件

1、第九届董事会第四次会议决议；

2、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；

3、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。

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：2021－23号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于核定公司2021年度为控股子公司提供担保额度的公告

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

1、公司于2021年4月9日召开第九届董事会第四次会议审议通过公司《关于核定公司2021年度为控股子公司提供担保额度的议案》，同意公司2021年度为控股子公司提供不超过人民币113亿元的担保额度。

2、上述担保事项经股东大会审议批准后，股东大会授权董事会审议担保额度项下每一单笔担保的具体事项，董事会在取得股东大会上述担保审议授权的同时授权公司董事长决定担保额度项下每一单笔担保的具体事项。

3、根据深圳证券交易所《股票上市规则》、《行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》和公司《章程》的规定，该事项须提交公司2020年度股东大会审议。

4、本次担保事项及相关授权有效期自2020年度股东大会通过之日起至2021年度股东大会召开之日止。

二、担保额度的预计情况

公司为控股子公司向银行等金融机构信贷业务以及其它业务提供不超过人民币113亿元的担保额度，其中，公司为资产负债率70%以上的控股子公司提供担保的额度不超过人民币108亿元，为资产负债率70%以下的控股子公司提供担保的额度不超过人民币5亿元。

各控股子公司可根据其自身融资需求，在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽谈具体的融资条件，具体担保金额、担保期限等以最终签署的相关文件为准。

三、董事会意见

董事会同意公司于2021年度为控股子公司提供不超过人民币113亿元的担保额度，其中资产负债率为70%以上各级控股子公司的担保额度为108亿元，资产负债率为70%以下各级控股子公司的担保额度为5亿元。本次担保计划是为满足公司及下属公司经营和发展需要，提高公司的决策效率，不会对公司产生不利影响，不会影响公司持续经营能力；对于公司全资子公司和控股子公司，公司对其日常经营具有绝对控制权，有能力对经营管理风险进行控制，能够确保通过销售回笼资金保障偿债能力，担保的风险小且处于可控范围内。

董事会提请股东大会授权董事会对上述担保事项进行决策，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司董事长对额度范围内的担保事项进行决策。上述担保事项及授权的有效期自2020年度股东大会审议通过之日起至2021年度股东大会召开之日止。

四、独立董事意见

公司核定2021年度为控股子公司提供担保额度，有利于促进其经营发展、提高决策效率，满足项目开发及融资需要，有利于公司整体战略目标的实现，未损害公司及全体股东的整体利益，且担保对象为公司控股下属子公司，担保风险可控。公司按照证券监管部门的相关规定履行了相应决策程序，符合公司《章程》及规范性文件的规定，未损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。作为公司独立董事，我们同意核定公司2021年度为控股子公司提供担保额度，并同意将该议案提交2020年度股东大会审议。

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、独立董事关于公司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：2021－26号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告

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。

一、计提资产减值准备情况概述

为了真实反映深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）的财务状况和经营成果，根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司及下属子公司对截止2020年12月31日的资产进行了减值测试，对可能减值的资产计提了减值准备。2020年度计提资产减值准备21,404.11万元，转回或转销资产减值准备14,857.16万元，核销资产减值准备2,099.99万元，2020年12月31日资产减值准备余额为107,204.47万元。

具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2019/12/31余额	会计政策变更	本年计提	本年减少		2020/12/31余额
				转回/转销	核销	
一、信用损失准备	7,808.20	–	254.56	498.79	2,099.99	5,463.98
二、存货跌价准备	79,879.47	–	14,923.29	12,675.71	–	82,227.05
三、商誉减值准备	11,360.33	–	–	–	–	11,360.33
四、合同取得成本减值准备	–	3,709.51	6,226.26	1,782.66	–	8,153.11
合计	99,048.00	3,709.51	21,404.11	14,857.16	2,099.99	107,204.47

二、计提资产减值准备的具体情况说明

（一）信用损失准备

公司根据以往坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息，将应收款项按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些资产组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提信用损失准备。

按照公司计提应收款项信用损失准备的政策，本年计提信用损失准备254.56万元，收回或转回信用损失准备498.79万元，核销信用损失准备2,099.99万元，年末信用损失准备余额为5,463.98万元。

（二）存货跌价准备

2020年末公司根据存货成本账面价值与可变现净值测算存货跌价准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；正在开发中的存货，以所开发的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

具体情况如下表：

单位：人民币万元

存货跌价准备项目	2019/12/31余额	本年计提	本年减少		2020/12/31余额
			转回	转销	
佛山澳悦花园	33,671.19	4,442.88	–	–	38,014.07
成都白鹭郡1期	11,150.08	–	–	–	11,150.08
成都天府澜悦	5,866.34	–	420.46	–	5,445.88
成都中央城邦	1,778.57	–	197.46	20.74	1,560.37
成都中洲里程	1,325.38	–	223.45	–	1,101.93
成都锦城湖岸1期	1,071.29	159.09	–	23.93	1,206.45
无锡崇悦府	14,008.16	–	4,064.33	7,290.05	2,653.58
无锡花溪畔院	2,902.27	2,807.59	–	13.20	5,696.66
上海君廷	–	2,736.55	–	–	2,736.55
惠州华府家园	4,939.23	845.60	–	–	5,784.83
惠州半岛城邦1-4期	3,266.96	2,831.27	–	321.89	5,776.44
惠州中洲同创公寓	–	897.76	–	–	897.76
惠州河谷花园2期	–	202.45	–	–	202.45
合计	79,879.47	14,923.29	4,905.90	7,669.81	82,227.05

根据《企业会计准则》及公司相关会计政策，本年计提存货跌价准备14,923.29万元，转回存货跌价准备4,905.90万元，转销存货跌价准备7,669.81万元，年末存货跌价准备余额为82,227.05万元。

（三）商誉减值准备

公司对非同一控制下的企业合并，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产组的可收回金额按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。

2019年5月公司完成对中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）（下称“中保盈隆”）及其子公司惠州市银泰达实业有限公司（以下简称“惠州银泰达”）的非同一控制下企业合并。公司按照上述企业会计准则要求，将购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额11,360.33万元确认为商誉。公司以能独立产生现金流入、管理开发经营活动的方式（主要系按照地产项目）以及对资产的使用或处置的统一决策作为认定资产组的标准，认定惠州银泰达的房地产存货为资产组（以下简称“银泰达资产组”）。

2019年末，公司评估了商誉的可收回金额，产生商誉的银泰达资产组的可收回金额按照银泰达资产组的公允价值减处置费用后的净额及预计未来现金流量的现值孰高确定，公允价值使用剩余法、假设开发法确定，未来现金流量现值基于公司管理层按照五年详细预测期对未来现金流量进行预计，详细预测期的未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定。公司在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括预计售价、预计建设成本和折现率等。公司管理层在确定各关键假设相关的参数时，与公司历史经验或外部信息来源一致。经测试，产生商誉的银泰达资产组的账面价值高于其可收回金额，并确定与公司房地产开发业务相关的商誉发生了减值，减值金额为11,360.33万元。

2019年已对该商誉全额计提减值准备，本年无变化。

（四）合同取得成本减值准备

根据新收入准则规定，与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列第一项减去第二项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：一是企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；二是为转让该相关商品估计将要发生的成本。企业应当按照确定交易价格的原则（关于可变对价估计的限制要求除外）预计其能够取得的剩余对价。估计将要发生的成本主要包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本等。以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第一项减去第二项后的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，企业应当首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，按照上一段的要求确定与合同成本有关的资产的减值损失。企业按照《企业会计准则第8号——资产减值》测试相关资产组的减值情况时，应当将按照上述要求确定上述资产减值后的新账面价值计入相关资产组的账面价值。

具体情况如下表：

单位：人民币万元

合同取得成本减值项目	2019/12/31余额	会计政策变更	本年计提	本年减少数		2020/12/31余额
				转回	转销	
佛山澳悦花园	–	625.48	3,453.12	–	–	4,078.60
无锡崇悦府	–	2,296.38	535.89	–	1,782.66	1,049.61
无锡花溪畔院	–	–	1,523.37	–	–	1,523.37
成都天府澜悦	–	672.25	713.88	–	–	1,386.13
成都中央城邦	–	116.20	–	–	–	116.20
合计	–	3,709.51	6,226.26	–	1,782.66	8,153.11

公司按照以上会计准则的规定，本年确认的合同取得成本均为佛金，对合同取得成本进行减值测试后，本年计提合同取得成本减值准备6,226.26万元，转销合同取得成本减值准备1,782.66万元，年末合同取得成本减值准备余额为8,153.11万元。

三、计提资产准备对公司报告期财务状况的影响

2020年度计提资产减值准备21,404.11万元，转回或转销资产减值准备14,857.16万元，核销资产减值准备2,099.99万元，考虑所得税及少数股东损益影响，减少2020年度归归属于上市公司股东的净利润6,071.84万元，减少合并报表归归属于母公司所有者权益6,071.84万元。其中：

（1）计提信用损失准备254.56万元，收回或转回信用损失准备498.79万元，核销信用损失准备2,099.99万元，增加归属于上市公司股东的净利润183.17万元，增加合并报表归归属于母公司所有者权益183.17万元；（2）计提存货跌价准备14,923.29万元，转回存货跌价准备4,905.90万元，转销存货跌价准备7,669.81万元，减少归属于上市公司股东的净利润811.41万元，减少合并报表归归属于母公司所有者权益811.41万元；

（3）计提合同取得成本减值准备6,226.26万元，转回或转销合同取得成本减值准备1,782.66万元，减少归属于上市公司股东的净利润4,443.60万元，减少合并报表归归属于母公