证券代码:000042　　证券简称:中洲控股　　公告编号:2022-09号

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2021 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0.32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

(一)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	

(二)报告期主要业务或产品简介

1、报告期内公司所处的行业情况

2021年是中国共产党“两个一百年”奋斗目标历史交汇点的关键之年。在这一年,中国共产党实现了第一个百年奋斗目标,全面建成小康社会,开启向第二个百年奋斗目标进军新征程;在这一年,世纪疫情下百年变局正在加速演变,我国统筹疫情防控和经济发展在全球保持领先地位,实现了“十四五”良好开局。

2021年也是中国房地产发展历史上具有重要意义的一年。年初两会政府工作报告继续定调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,要求稳地价、稳房价、稳预期;土拍开始实行“两集中”新政,规则同步调整,从按“名义地价”到按“实际地价”、限“新房售价”;房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”持续发力,房企爆雷事件频发;地方调控高频化,全年全国房地产调控政策多达540多次,政策调控力度之大史无前例。

国家统计局数据显示,2021年全国商品房销售面积179433万平方米,增速相比往年有所下滑,从月度走势来看,7月份以后,月度销售面积增速进入负增长阶段,且呈现下降幅度不断扩大趋势。随着全国房地产市场持续转冷,年末中央政治局会议强调,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环。

2、报告期内公司从事的主要业务

(1)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城市综合运营商,业务涵盖地产开发、酒店经营、物业服务、商业管理等领域。公司聚焦粤港澳大湾区、成渝经济圈、大上海都市圈和青岛区域,实施“专注区域、深耕城市、多盘联动”的战略布局。公司开发建设多个品质住宅项目,拥有优质的土地储备,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。公司在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,在深圳核心区域开发了多个高品质项目,包括高端住宅项目、商办项目、酒店项目、产业项目等。其中中洲滨海商业中心、中洲滨海华府位于福田中心区,由公司委托经营管理,规划设计“以人为核心”,创造宽松的“生态型”宜人城市环境,是集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体的大型“都市综合体”,项目2021年获“最美人居-年度深圳综合体价值标杆楼盘”、“中国地产年鉴-城市更新典范奖”荣誉;中洲坊创意中心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,旨在打造具有示范效应、以设计及创意为核心的产业公园,现已逐批入市销售;中洲控股金融中心位于南山中心区,是集甲级写字楼和五星级酒店为一体的城市地标综合体,现已有多家世界知名企业入驻。同时,公司也在深圳核心区域储备了多个优质项目,其中黄金台项目位于龙华区深圳北站核心商务区内,区位优势明显,拟打造龙华区核心地段的高端住宅产品;宝安26区项目位于宝安区新安商圈核心区域,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。

公司深耕惠州区域多年,开发的项目已遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域,拥有多个建面超百万方的大型项目。惠州中央公园、惠州天御、惠州南麓院、博罗半岛城邦、惠阳河谷花园等多个项目在市场上积累了良好的口碑,进一步提升了中洲在惠州的品牌影响力。惠州公司2021年跻身惠州房企销售排行榜第五位,其已成为中洲控股在粤港澳大湾区的核心区域公司。

公司积极布局东莞、佛山、广州等区域。主要有东莞中央城邦花园、东莞大岭山项目、东莞里程花园、佛山璞悦花园、广州南沙国际风险投资中心等项目。其中东莞中央城邦花园项目是位于东莞的村企合作项目,已经开放营销中心;东莞大岭山项目是位于松山湖片区的项目,也是公司在东莞区域的重要布局;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。

②深耕成渝经济圈,稳步开拓西南市场。

公司在成渝区域深耕多年,在成都、重庆开发多个项目,成都中央公园、成都锦城湖岸、成都中洲里程等项目获得市场广泛认可,在成渝区域的市场拥有较高的认可度。

③稳固大上海都市圈,形成多盘联动发展态势。

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,已经开发的项目主要有上海珑湾、珑悦,无锡崇悦府、花溪蝴院,嘉兴花溪地、花溪源著等。

④夯实青岛区域,打造品牌形象。

公司青岛半岛城邦项目位于青岛胶州少海新城片区,靠近青岛胶东国际机场,生态环境优越。多年的开发建设已将项目打造为胶州湖区品质生态大城,同步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。

(2)报告期内公司主要经营管理工作回顾

2021年,面对市场变化,公司审时度势顺势而为,秉承地产板块和资产板块双翼发展的原则,不断构建穿越地产调控周期的能力,适时增加持有型物业比例,全面推行租售并举,公司运营物业面积达44.90万平方米,2021年实现房地产销售面积49.54万平方米,销售金额79.48亿元,营业收入86.76亿元。

全年主要经营及管理工作如下:

①多措并举,促进营销回款。公司及时根据市场变化情况,积极开展“抢销售、抢回款”行动。采取“一城一策、一案一策、一周一策”营销策略,全力推行全民营销;公司高度重视回款工作,积极引导早回款快回款,确保实现有质量的销售。

②严管运营,保证交付节点。公司全面复盘往年节点完成情况,有针对性地对关键节点进行管控,实现节点达成率较往年大幅提高。2021年,公司上下齐心排除万难,保交付保民生,总体交付率达91%。

③严控资金,保障公司现金流平稳。2021年,公司坚持以收定支,严格执行“月度动态管控、季度滚动分析、年度总体控制”的三位一体的资金管控模式,保障公司整体现金流平稳。

④稳健投资,助力公司发展。2021年,公司坚持稳健投资的发展理念,审慎投资,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。公司积极通过多种方式拓展项目,长期利好公司经营活动。

⑤规范运作,防控经营风险。2021年,公司切实履行审计监督职能,促进公司制度建立健全;内部监察取得有效成果,进一步营造公司廉洁从业氛围;有效推进法务工作,最大限度为公司争取合法利益;开展内控自评价,进一步规范公司运作管理。

⑥资产板块,保持稳定经营。2021年,新冠疫情反复,对资产板块的经营活动影响明显,公司采取灵活措施积极应对,基本达成全年目标。物业公司营收和净利润同比增长近20%,签约管理面积首次突破1000万㎡。商置公司圆满完成全年任务,成功为中洲滨海商业中心引入多家主力店铺。酒管公司受疫情反复影响,整体经营未及预期,但客房入住率位于片区前列,客户满意度达到公司要求,开源节流取得一定成效。

(3)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)
大岭山项目	东莞	商住用地	29,367	148,500	招拍挂	80.00%	148,003	118,402

(4)累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	计容面积(万㎡)	剩余可开发计容面积(万㎡)
成都三岔湖项目	54.75	84.43	84.43
惠州仲恺科研楼项目	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
惠州迪亚项目	5.22	19.04	19.04
东莞大岭山项目	2.94	14.85	14.85
总计	85.93	205.16	205.16

(5)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%	2015年07月	在建	一期100%、二期85%	133,000	399,001	0	299,999	496,115	456,171
成都	中央公园	新都区	住宅	60%	2014年07月	在建	二、三、四、五期100%、一期70%	283,459	409,787	0	422,538	358,986	332,420
成都	天府珑悦	新津县	住宅	100%	2018年06月	竣工	100%	23,793	59,483	86,064	86,064	62,180	62,180
重庆	半岛城邦	大渡口区	商住	100%	2017年09月	竣工	100%	75,734	180,692	10,926	213,781	158,697	158,697
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100%	2013年03月	住宅竣工商业未动工	住宅竣工商业未动工	115,369	226,124	0	239,429	210,062	177,144
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100%	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	534,448	348,676
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90%	2017年11月	在建	三期B100%四期100%五期A87%五期B50%、六期3%	323,494	915,078	0	592,400	763,331	501,607
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100%	2017年11月	在建	一期100%、二期68%、三期24%、四期未动工	211,656	648,157	0	186,995	654,817	421,836
惠州	圣廷峰汇	惠城区	商住	100%	2018年05月	在建	11.00%	52,297	130,750	0	0	96,974	23,765
惠州	南麓院	惠城区	商住	83.15%	2018年04月	在建	一期26%、二期5%	91,221	273,663	0	0	309,452	189,580
惠州	云睿府	惠城区	商住	100%	2020年01月	在建	75.00%	25,397	88,747	0	0	53,424	46,098
惠州	云悦府	惠城区	商住	100%	2020年04月	在建	60.00%	41,870	146,516	0	0	162,642	131,692
青岛	半岛城邦(南区)	胶州少海	住宅	100%	2016年03月	在建	1期、2期、3.1期100%、3.2期70%	309,936	371923	0	292,478	214,426	199,124
青岛	半岛城邦(北区)	胶州少海	住宅	100%	2017年11月	在建	4.1期100%、4.2期100%、5期未动工	275,801	326052	213,094	304,801	200,558	150,603
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅	100%	2017年07月	竣工	100%	48,894	146,682	203,356	203,356	254,708	254,708
广州	国际风险投资中心	南沙区	写字楼	51%	2021年1月	在建	5%	18,531	156,166	0	0	292,935	115,717
东莞	里程花园	石碣镇	住宅	20%	2019年01月	竣工	100%	27,733	54,735	74,538	74,538	89,257	89,257
东莞	中央城邦花园	石碣镇	商住	40%	2021年03月	在建	一期、二期30%,剩余未动工	68,920	150218	0	0	183,000	75,381
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	物流商业	100%	2014年11月	在建	35%	56,486	391,000	0	0	890,975	553,033

(6)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%	112,431	164,001	143,747	153	51	135,684	1,299	3,051
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业、车位	100%	398,221	517,782	299,702	2,740	4,944	239,681	1,148	621
成都	中央公园	新都区	住宅、商业、车位	60%	367,329	505,635	381,685	26,316	44,870	309,520	4,928	4,494
成都	天府珑悦	新津县	住宅、商业、车位	100%	59,463	80,494	52,326	14,535	13,646	48,620	48,620	42,486
重庆	半岛城邦	大渡口区	住宅、商业、车位	100%	180,692	240,676	155,004	12,137	12,352	153,727	15,179	15,304
东莞	里程花园	石碣镇	住宅、车位	20%	54,118	60,548	10,932	859	1,494	0	0	0
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅、商业、车位	100%	146,682	115,192	108,675	28,806	43,040	94,610	94,610	182,178
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	201,772	662,627	454,857	14,398	8,801	448,610	10,043	4,774
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	172,751	222,829	200,643	4,436	1,538	197,434	3,980	1,746
惠州	天御花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	584,469	712,004	651,827	14,877	3,956	648,890	124,197	136,560
惠州	御郡华府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	96,688	123,266	107,025	654	157	106,766	2,258	1,005
惠州	云悦府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	146,516	178,829	125,715	102,265	158,418	0	0	0
惠州	云睿府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	88,747	68,497	47,882	6,574	7,556	0	0	0
惠州	华昕家园	惠城区	住宅、商业、车位	51%	70,168	87,398	85,468	23,326	35,672	62,656	62,656	104,758
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、商业、车位	90%	770,155	970,940	502,904	54,568	43,390	343,474	70,322	50,112
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅、商业、车位	100%	122,885	707,167	183,467	35,274	47,933	128,038	3,348	2,815
惠州	同创公寓	仲恺新区	住宅、商业、车位	100%	46,836	56,655	45,775	27	24	45,748	3,576	3,537
惠州	南麓院	惠城区	住宅、商业、车位	83.15%	273,663	266,366	10,219	10,219	14,137	0	0	0
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅、商业、车位	100%	358,112	386,884	316,965	23,552	19,239	270,416	9,406	9,229
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅、商业、车位	100%	315,127	349,304	236,249	41,751	40,754	218,232	136,427	128,501
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅、商铺、车位	100%	132,331	148,308	147,172	0	0	145,167	2,488	4,009
上海	君廷	徐汇区	住宅、商业、车位	100%	83,110	106,056	100,862	702	980	100,598	476	617
无锡	崇悦府	梁溪区	住宅、商业、车位	100%	75,934	83,854	75,692	1,792	2,846	74,584	24,709	47,133
无锡	花溪蝴院	锡山区	住宅、商业、车位	100%	98,137	105,679	97,060	14,037	17,083	94,388	37,362	52,742
上海	澜溪岸城	浦东新区	多业态	100%	186,061	228,613	181,579	24,609	35,718	145,024	-353	-642
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	公寓、办公	100%	391,000	147,133	10,704	10,605	60,177	0	0	0

(7)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	4,526	100.00%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	70,173	56,945	81.15%
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	52,146	84.85%
永勤社区	深圳	产业	100.00%	56,590	56,590	100.00%
社区物业	深圳、惠州、成都	商业	100.00%	82,261	80,261	97.57%

(8)土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

(9)融资途径

单位:万元

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	1,180,724.00	4.65%-7.6%	143,250.00	323,434.00	194,840.00	519,200.00
信托融资	200,000.00	11.8%	0.00	0.00	200,000.00	0.00
其他	164,616.91	8.11%-10.5%	40,021.16	124,595.75	0.00	0.00
合计	1,545,340.91	4.65%-11.8%	183,271.16	448,029.75	394,840.00	519,200.00

(10)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,截至2021年12月31日尚未结清的担保金额计人民币87.71亿元。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

2022年,中央将继续坚持房住不炒总基调,保持调控政策连续性稳定性,增强调控政策协调性精准性,继续稳妥实施房地产长效机制。行业或将出现以下发展趋势:

a、政策调控整体以“稳”为主。 2022年,房地产政策层面将继续坚持“房住不炒”的定位,完善住房市场和保障体系,加快构建高端有市场、低端有保障的住房制度,继续落实房地产调控长效机制。

b、行业将继续“去杠杆化”。未来去杠杆仍是行业主旋律,房企融资的“三道红线”、房贷管理的“两道红线”预计还将继续落实,但去杠杆节奏预计将适度控制,以保证正常房地产交易平稳运行,促进房地产行业良性循环。

c、行业规模或将有所缩量。2021年商品房销售面积、金额仍实现了正增长,但增速下滑,居民购买力透支效应的影响已经展现,未来商品房销售规模将有所缩量,但是房地产行业作为国民经济的支柱性行业的地位没有变,行业仍有可为。

②公司2022年经营计划和重点工作

2022年,中洲控股将坚持“规模稳健,资产增值,品牌优良,有所突破”的经营策略,进一步提质增效,确保公司稳健经营,重点完成以下工作:

a、聚力攻坚抢抓销售。

2022年,公司将继续全力营销,以销售业绩为导向,继续坚持“一城一策、一案一策、一周一策”,不断思变求进;全力推行全民营销,线上线下有效结合,提升项目流量,提高成交转化率;加快重点项目及长期库存的销售去化。

b、全力以赴加速回款。

2022年,公司将继续加强销售回款管理,倡导“微创新”、“微加速”,不断缩短回款周期,有效提升项目回款率。

c、齐心协力保障交付。

2022年,公司有多个重大项目需要交付,将全力确保运营节点如期达成,坚守品质质量关,力争完美交付,用优质的产品和服务,全力打造中洲品牌。

d、量入为出平衡现金流。

2022年,公司将继续加强现金储备,坚持“以收定支、以销定产”,不断提高风险应对能力,保障现金流安全。一方面报抓销售及回款,另一方面争取已批复授信项目融资投放,以及推动重点项目融资落地。

e、效益改进注重落实。

2022年,公司将坚持效益改进这一方向,充分挖掘管理潜能,开源节流,提质增效,提高精细化管理水平,坚决向管理要红利。

f、资产板块稳中求进。

2022年,公司将继续实行租售并举,充分发挥资产板块穿越地产调控周期的作用。商置公司将加大商办物业招商力度,稳固商办租赁基本盘;提升自主招商运营能力,确保中洲滨海商业中心一期按期开业。酒管公司将继续做好疫情常态防控工作,确保酒店稳定经营;不断丰富经营手段,提升酒店整体经营业绩。物管公司将继续做好日常物业服务,提升客户满意度;积极外拓优质项目,增加物业经营收入。

③可能面对的风险及对策

a、市场风险

受2021年疫苗的持续加码影响,房地产行业受到重挫,潜在购房者观望情绪浓厚,房地产市场走向仍存在较大的不确定性。公司将加强对政策及市场研判,及时调整、迅速应变,降低公司经营风险。

b、融资风险

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。公司将继续拓宽融资渠道、优化融资结构,抓住市场及政策窗口期,确保公司现金流安全。

c、公共卫生风险

新冠疫情形势仍复杂多变,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。

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

	2021年末	2020年末	本年末比上年末增减	2019年末
总资产	41,438,074,441.46	44,443,757,648.47	-6.76%	45,141,526,985.37
归属于上市公司股东的净资产	8,046,349,218.87	7,873,661,744.86	2.19%	7,556,181,258.45
	2021年	2020年	本年比上年增减	2019年
营业收入	8,676,138,938.35	10,697,019,545.17	-18.89%	7,213,165,825.69
归属于上市公司股东的净利润	205,929,030.96	281,350,353.66	-26.81%	787,168,958.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	182,106,770.13	275,834,147.20	-33.98%	89,480,514.09
经营活动产生的现金流量净额	143,889,921.31	1,227,711,579.30	-88.28%	-842,590,796.90
基本每股收益(元/股)	0.3097	0.4232	-26.82%	1.1840
稀释每股收益(元/股)	0.3097	0.4232	-26.82%	1.1840
加权平均净资产收益率	2.59%	3.60%	-1.01%	10.56%

(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	1,828,255,746.54	2,128,222,776.58	2,045,603,509.99	2,674,056,905.24
归属于上市公司股东的净利润	-125,101,867.03	402,655,507.15	54,944,797.00	-126,569,406.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-128,356,817.72	385,906,972.08	49,802,071.80	-125,245,456.03
经营活动产生的现金流量净额	-108,455,836.09	-20,080,036.50	-141,907,173.90	414,332,967.80

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	15,351	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	14,691	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、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	33.07%	219,864,613		质押	188,800,000
深圳中洲集团有限公司	境内非国有法人	19.55%	130,000,000		质押	45,000,000
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	4.28%	28,425,746			
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
上海凯纳璞淳资产管理有限公司-凯纳尊享22号私募证券投资基金	其他	1.11%	7,392,030			
上海磐耀资产管理有限公司-磐耀风神定制1号私募证券投资基金	其他	1.03%	6,846,100			
格林基金-广州风神汽车租赁有限公司-格林基金战略1号单一资产管理计划	其他	1.00%	6,668,728			
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			
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末,深圳中洲集团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。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	不适用					

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

□ 适用 √ 不适用

三、重要事项

详见公司2021年年度报告全文第六节“重要事项”。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长:贾帅

2022年4月13日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2022-07号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第九届董事会第九次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

1、深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会第九次会议通知于2022年4月1日通过电子邮件形式送达至各位董事,通知中包括会议的相关材料,同时列明了会议的召开时间、内容和方式。

2、本次董事会于2022年4月11日在深圳中洲圣廷苑酒店金秋厅召开,以现场方式进行表决。

3、本次董事会应出席董事9名,实际出席董事9名。

4、本次董事会由董事长贾帅先生主持,公司部分监事及高级管理人员列席了本次董事会。

5、本次会议的召集、召开和表决程序符合《中华人民共和国公司法》等法律法规和公司《章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

会议审议并通过了如下议案:

1、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《2021年度董事会工作报告》。

董事会同意将2021年度董事会工作报告提交2021年度股东大会审议。

公司独立董事钟鹏翼、张英、叶萍向董事会提交了《独立董事2021年度履职情况报告》,并将在公司2021年度股东大会上进行述职。

具体内容详见公司同日刊载于中国证监会指定信息披露媒体巨潮资讯网上的2022-10号公告《2021年度董事会工作报告》及2022-12号公告《独立董事2021年度履职情况报告》。

2、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《2021年度总裁工作报告》。

董事会同意该报告并入董事会工作报告提交公司2021年度股东大会审议。

具体内容详见公司同日刊载于中国证监会指定信息披露媒体巨潮资讯网上的2022-10号公告《2021年度董事会工作报告》。

3、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2021年度经审计财务报告的议案》。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2021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(德师报(审)字(22)第P02590号)。

(1)经审计后的2021年度财务报表主要数据及指标

	2021年	2020年	本年比上年增减	2019年
营业收入(元)	8,676,138,938.35	10,697,019,545.17	-18.89%	7,213,165,825.69
归属于上市公司股东的净利润(元)	205,929,030.96	281,350,353.66	-26.81%	787,168,958.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	182,106,770.13	275,834,147.20	-33.98%	89,480,514.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	143,889,921.31	1,227,711,579.30	-88.28%	-842,590,796.90
基本每股收益(元/股)	0.3097	0.4232	-26.82%	1.1840
稀释每股收益(元/股)	0.3097	0.4232	-26.82%	1.1840
加权平均净资产收益率	2.59%	3.60%	-1.01%	10.56%
	2021年末	2020年末	本年末比上年末增减	2019年末
总资产(元)	41,438,074,441.46	44,443,757,648.47	-6.76%	45,141,526,985.37
归属于上市公司股东的净资产(元)	8,046,349,218.87	7,873,661,744.86	2.19%	7,556,181,258.45

(2)财务报表主要数据及指标说明

①2021年度实现营业收入8,676,138,938.35元,较上年同期减少18.89%,主要原因是本期竣工结算的房地产项目收入同比减少所致。

②2021年度归属于上市公司股东的净利润205,929,030.96元,较上年同期减少26.81%,主要原因是本期计提的存货跌价损失同比增加所致。

③2021年度经营活动产生的现金流量净额143,889,921.31元,较上年同期减少88.28%,主要原因是本期支付税费同比增加所致。

4、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2021年度利润分配及分红预案的议案》。

根据德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的德师报(审)字(22)第P02590号审计报告,本公司(母公司)2021年度实现净利润265,980,328.19元,加年初未分配利润5,662,050,489.87元,减去分配2020年度现金红利33,241,556.95元,母公司2021年末实际可供分配的利润为5,894,789,261.11元。根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定,公司拟提出2021年度利润分配及分红预案如下:

(1)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;

(2)按照母公司净利润和上年度未分配利润共计5,894,789,261.11元,作为分红基金的来源,以公司年末总股本664,831,139股为基数,每10股派发现金红利0.32元(含税),合计共派现金21,274,596.45元(含税),占公司2021年度合并报表归属于母公司股东的净利润205,929,030.96元的10.33%,剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股,也不进行资本公积金转增股本。公司2021年度利润分配及分红预案的分红标准和分红比例符合公司《章程》的规定,公司的现金分红水平与房地产行业上市公司平均水平不存在重大差异。

如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化,每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

独立董事对该事项已发表明确同意意见。

具体内容详见公司同日刊载于中国证监会指定信息披露媒体巨潮资讯网上的《独立董事关于第九届董事会第九次会议相关事项的独立意见》。

董事会同意将该议案提交公司2021年度股东大会审议。

5、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2021年年度报告全文及摘要的议案》。

全体董事、监事、高级管理人员承诺,公司2021年年度报告真实、准确、完整地反映了公司2021年度的财务状况和经营成果,不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

具体内容详见公司同日刊载于中国证监会指定信息披露媒体巨潮资讯网上的2022-09号公告《2021年年度报告全文及摘要》。

董事会同意将该议案提交公司2021年度股东大会审议。

6、以9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于2021年度内部控制评价报告的议案》。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况,于内部控制评价报告基准日,不存在财务报告内部控制重大缺陷,董事会认为,公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况,于内部控制评价报告基准日,公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

独立董事对该事项已发表明确同意意见。

具体内容详见公司同日刊载于中国证监会指定信息披露媒体巨潮资