证券代码:000042　　证券简称:中洲控股　　公告编号:2025-16号

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2024 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

□适用 √不适用

董事会审议的报告期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

(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、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、辐射成渝经济圈、上海大都市圈,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、商业综合体,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,集中资源布局粤港澳大湾区。

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。其中中洲迎玺项目坐落于深圳龙华区的心脏地带——深圳北站核心商务区,为该区域高端住宅市场的璀璨明珠,该项目以其卓越的品质和设计,入市即确立了龙华片区高端住宅标杆地位,2024年,凭借项目优势及市场认可度,成功跻身深圳年度楼市标杆项目阵营;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,致力于成为粤港澳大湾区具示范效应的,以创意、设计为驱动的产业升级示范区,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;中洲滨海商业中心、中洲滨海华府项目位于福田中心区,由公司受托经营管理,规划设计"以人为核心",创造宽松的"生态型"宜人城市环境,构建一个以灵感激发与精神满足为内容输出的新一代城市公共空间,打造成集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体的大型"都市综合体";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。惠州中央公园项目、惠州天御项目、惠州南麓院项目、博罗半岛城邦项目、惠阳河谷花园等多个项目在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力。2024年,惠州公司依旧展现逆周期操盘能力,仍稳守惠州房企销售排行榜前十,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。主要有东莞大岭山项目、东莞中央城邦花园、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。

(2)深耕城市,辐射其他现有区域布局

成渝区域公司已深耕多年,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。

长三角多个城市也有公司战略布局,开发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。

基于战略发展需要,公司未来将进一步聚焦核心区域,构建更符合公司发展方向的业务布局。

2、报告期内公司主要经营管理工作回顾

2024年,公司上下共同努力、团结奋进,保交付、保运营、保信用,全年公司实现房地产销售面积33.12万平方米,销售金额151.07亿元(含委托经营项目)。全年保交付工作顺利完成,现金流安全平稳、资产运营能力稳步提升,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,积极开展目标冲刺专项行动和组织专项措施。采取"一城一策"、"一盘一策"营销原则,全力推行全民营销;同时高度重视回款工作,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。公司上下齐心,顺利完成5个应交付项目的交付工作,兑现对客户的承诺,树立中洲的品牌形象。

(3)严控资金,保障公司现金流平稳。2024年,公司坚持"以收定支,先收后支,确保刚付"的资金管理原则,保障公司整体现金流平稳。

(4)存量盘活,助力公司发展。2024年,存量物业出租作为公司日常稳定的收入来源,出租业绩完成突出,租金收入超额完成任务。

(5)规范运作,防控经营风险。2024年,公司立足行业新形势,充分发挥审计监督职能,促进公司制度建立健全,提升管理效益;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,进一步规范公司制度流程的设计和执行管理。

(6)资产板块,开源节流稳经营。2024年,外部经营环境复杂,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。

(三)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

	2024年末	2023年末	本年末比上年末增减	2022年末
总资产	30,620,701,698.43	30,945,163,962.69	-1.02%	36,687,274,572.08
归属于上市公司股东的净资产	3,277,023,296.88	5,735,926,671.60	-42.87%	8,104,909,180.26
	2024年	2023年	本年比上年增减	2022年
营业收入	4,323,648,747.25	7,620,571,730.50	-43.26%	7,083,041,153.52
归属于上市公司股东的净利润	-2,024,703,774.39	-1,844,825,335.96	-9.75%	79,768,111.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,862,561,748.96	-1,864,054,427.56	0.08%	28,826,789.31
经营活动产生的现金流量净额	5,686,231,252.75	1,351,914,948.89	318.39%	978,798,918.66
基本每股收益(元/股)	-3.0454	-2.7749	-9.75%	0.1200
稀释每股收益(元/股)	-3.0454	-2.7749	-9.75%	0.1200
加权平均净资产收益率	-44.93%	-26.66%	下降18.27个百分点	0.99%

(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	1,702,647,774.90	640,074,567.91	1,519,800,494.65	461,125,919.79
归属于上市公司股东的净利润	85,845,683.73	-501,381,663.72	-103,112,378.33	-1,506,055,416.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	110,615,806.53	-475,150,859.54	-66,198,689.26	-1,431,828,006.68
经营活动产生的现金流量净额	904,036,223.39	1,385,214,753.10	810,799,499.82	2,586,180,776.44

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

(四)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	16,815	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,830	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(不含通过转融通出借股份)							
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	
深圳中洲集团有限公司	境内非国有法人	53.63%	349,874,513	0	质押	270,000,000	
					冻结	79,874,513	
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	5.00%	33,241,562	0	不适用	0	
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	4.91%	32,640,652	0	质押	32,500,000	
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	0	质押	10,700,000	
李两荣	境内自然人	0.77%	5,138,800	0	不适用	0	
胡殿君	境内自然人	0.72%	4,796,900	0	不适用	0	
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	0	不适用	0	
温鹏	境内自然人	0.59%	3,950,400	0	不适用	0	
胡娜飞	境内自然人	0.42%	3,828,000	0	不适用	0	
上海枫叶林私募基金管理有限公司-枫叶林红枫一号私募证券投资基金	其他	0.33%	2,208,800	0	不适用	0	
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深圳市前海君至投资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)	李两荣通过投资者信用证券账户持有4,136,300股公司股票;温鹏通过投资者信用证券账户持有3,950,400股公司股票。						

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √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

(五)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2024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

2025年4月26日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2025-28号

深圳市中洲投资控股股份有限公司
关于2024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2024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。2024年度(简称"报告期")计提资产减值准备193,887.11 万元,转回或转销资产减值准备31,995.32 万元,核销资产减值准备24.43万元,合并范围变更减少减值准备5,252.07万元,其他变动减少减值准备6,002.39万元,2024年12月31日资产减值准备余额为500,761.69万元。

具体计提减值准备情况如下表:

序号	科目	报告期计提减值准备金额(人民币万元)	计提原因
1	存货跌价准备	161,149.37	存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。
2	长期股权投资减值准备	17,837.68	长期股权投资按照账面价值与可收回金额孰低计量。当其可收回金额低于其账面价值的,计提长期股权投资减值准备。
3	信用损失准备	8,958.99	以报期信用损失为基础,按信用风险特征对应收款项计提信用损失准备。
4	投资性房地产减值准备	3,024.19	投资性房地产按照账面价值与可收回金额孰低计量。当其可收回金额低于账面价值时,计提投资性房地产减值准备。
5	合同取得成本减值准备	2,916.88	合同取得成本的账面价值高于下列两项的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失:①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;②为转让该相关商品估计将发生的成本。
6	商誉减值准备	-	报告期未计提商誉减值准备。
	合计	193,887.11	

注:未考虑减值准备的转回或转销。

二、计提资产减值准备的具体情况说明

(一)存货跌价准备

公司存货跌价准备期初余额为322,847.35万元。期末,公司根据目前的市场状况和项目实际销售情况,对开发项目进行减值测试,报告期新增计提存货跌价准备161,149.37 万元,转回存货跌价准备7,766.94万元,转销存货跌价准备18,830.66万元,合并范围变更减少存货跌价准备2,224.06万元,其他减少存货跌价准备6,002.39万元,期末存货跌价准备余额为449,172.67万元。

(二)长期股权投资减值准备

报告期内,公司根据相关准则规定,结合被投资单位的经营情况,公司对持有的联营公司的股权投资计提减值准备17,837.68万元。期末,公司长期股权投资的减值余额为17,837.68万元。

(三)信用损失准备

期初,公司信用损失准备余额为10,983.27万元。报告期内,按照公司会计政策,公司新增计提信用损失准备8,958.99万元,是对应收账款、其他应收款和其他流动资产计提的坏账准备;报告期转回信用损失准备254.59万元,系因相关应收款项以及其他应收款收回而转回的信用损失准备;报告期合并范围变动减少信用损失准备0.84万元,系因相关处置公司造成的变动;报告期核销信用损失准备24.43万元。

期末,公司信用损失准备余额为19,662.40万元,较期初净增加8,679.13万元。

(四)投资性房地产减值准备

报告期内,公司根据目前的市场状况和项目实际经营情况,对投资性房地产进行减值测试,报告期新增计提投资性房地产减值准备3,024.19万元, 合并范围变更减少投资性房地产减值准备3,024.19万元,期末投资性房地产减值准备余额为0。

(五)合同取得成本减值准备

期末,公司根据项目的销售情况,对合同取得成本进行减值测试,报告期计提合同取得成本减值准备2,916.88万元,转销合同取得成本减值准备5,143.13万元,合并范围变更减少合同取得成本减值准备2.98万元,期末合同取得成本减值准备余额为2,728.61万元。

(六)商誉减值准备

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,报告期无变化。

三、计提资产减值准备对公司报告期财务状况的影响

2024年度计提资产减值准备195,377.93万元,转回或转销资产减值准备33,486.14万元,核销资产减值准备24.43万元,合并范围变更减少减值准备5,252.07万元,其他变动减少减值准备6,002.39万元,考虑所得税及少数股东损益影响,减少2024年度归属于上市公司股东的净利润132,037.04万元,减少合并报表归属于母公司所有者权益132,037.04万元。

上述数据已经公司审计机构德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

公司坚持会计谨慎性原则,计提有关资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,公允反映了公司2024年12月31日合并财务状况以及合并经营成果,有助于向投资者提供更加可靠的会计信息。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十六日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2025-31号

深圳市中洲投资控股股份有限公司
关于2024年度拟不进行利润分配的公告

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。

重要内容提示:

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称公司)2024年度拟不进行利润分配,也不送红股、不进行资本公积转增股本。

本次利润分配预案已经公司第十届董事会第九次会议审议通过, 尚需提交公司2024年度股东大会审议。

一、利润分配预案内容

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(25)第P04229号审计报告,2024年度归属于上市公司股东的净利润亏损202,470.38万元,亏损金额较上年同期增加9.75%。公司拟定的2024年度利润分配方案为:不派发现金红利,不送红股,也不以公积金转增股本。

二、公司履行的决策程序

2025年4月24日,公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于公司2024年度利润分配及分红预案的议案》。议案表决结果:9票同意;0票反对;0票弃权。

三、现金分红方案的具体情况

(一)公司2024年度不派发现金红利,不触及其他风险警示情形。

项目	本年度	上年度	上上年度
现金分红总额(元)	0	0	7,977,973.67
回购注销总额(元)	0	0	0
归属于上市公司股东的净利润(元)	-2,024,703,774.39	-1,844,825,335.96	79,768,111.60
合并报表本年度末累计未分配利润(元)	569,043,249.81		
母公司报表本年度末累计未分配利润(元)	5,973,594,304.72		
上市是否满三个完整会计年度	是		
最近三个会计年度累计现金分红总额(元)	7,977,973.67		
最近三个会计年度累计回购注销总额(元)	0		
最近三个会计年度平均净利润(元)	-1,263,263,666.22		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额(元)	7,977,973.67		
是否触及《股票上市规则》第9.8.1条第(九)项规定的可能被实施其他风险警示情形	否		

(二)不派发现金红利的合理性

基于公司2024年度实现合并利润表归属于上市公司股东的净利润为负数的情况, 在充分考虑公司2024年度盈利状况、当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司2025年资金需求等因素,根据公司《章程》的相关规定,公司拟定的2024年度利润分配方案为:不派发现金红利,不送红股,也不以公积金转增股本。

本次利润分配预案综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况及投资计划等因素,有利于保障公司持续稳定经营,稳步推动后续可持续发展,更好地维护全体股东的长远利益。本次利润分配预案尚需提交公司2024年度股东大会审议。

四、备查文件

1、公司第十届董事会第九次会议决议。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十六日

证券代码:000042　　证券简称:中洲控股　　公告编号:2025-30号

深圳市中洲投资控股股份有限公司
关于举办2024年度业绩说明会的公告

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。

重要内容提示:

- 会议召开时间:2025年04月30日(星期三)15:30-16:30
- 会议召开方式:网络互动方式
- 会议召开地点:价值在线(www.ir-online.cn)
- 会议问题征集:投资者可于2025年04月30日前访问网址 https://eseb.cn/1mXvb0vlYPK或使用微信扫描下方小程序码进行会前提问,公司将通过本次业绩说明会,在信息披露允许范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称"公司")已于2025年4月26日在巨潮资讯网上披露了《中洲控股2024年度报告全文》及《中洲控股2024年度报告摘要》。为便于广大投资者更加全面深入地了解公司经营业绩、发展战略等情况,公司定于2025年04月30日(星期三)15:30-16:30在"价值在线"(www.ir-online.cn)举办深圳市中洲投资控股股份有限公司2024年度业绩说明会,与投资者进行沟通和交流,广泛听取投资者的意见和建议。

一、说明会召开的时间、地点和方式

会议召开时间:2025年04月30日(星期三)15:30-16:30

会议召开地点:价值在线(www.ir-online.cn)

会议召开方式:网络互动方式

二、参加人员

董事长、总裁贾帅先生,董事、副总裁、财务总监兼董事会秘书叶晓东先生,独立董事叶萍女士(如遇特殊情况,参会人员可能进行调整)。

三、投资者参加方式

投资者可于2025年04月30日(星期三)15:30-16:30通过网址https://eseb.cn/1mXvb0vlYPK或使用微信扫描下方小程序码即可进入参与互动交流。投资者可于2025年04月30日前进行会前提问,公司将通过本次业绩说明会,在信息披露允许范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。

四、联系人及咨询办法

联系人:黄光立

电话:0755-88393609

传真:0755-88393677

邮箱:dongshihui@zztzkg.com

五、其他事项

本次业绩说明会召开后,投资者可以通过价值在线(www.ir-online.cn)或易董app查看本次业绩说明会的召开情况及主要内容。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十六日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2025-23号

深圳市中洲投资控股股份有限公司
关于核定公司2025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2025年4月24日召开第十届董事会第九次会议审议通过《关于核定公司2025年度为控股子公司提供担保额度的议案》,同意公司2025年度为控股子公司提供不超过人民币60亿元的担保额度。

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》、《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——行业信息披露》(2023年修订)和公司《章程》的规定,该事项须提交公司2024年度股东大会审议。

4、本次担保事项及相关授权有效期自2024年度股东大会通过之日起至2025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60亿元的担保额度,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55亿元,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2025年度为控股子公司提供不超过人民币60亿元的担保额度, 其中资产负债率为70%以上各级控股子公司的担保额度为55亿元, 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2024年度股东大会审议通过之日起至2025年度股东大会召开之日止。

四、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至披露日,公司及控股子公司的担保额度总金额164.46亿元。公司及控股子公司对外担保总余额为110.11亿元,占公司最近一期经审计净资产额比例为336.01%;公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为0.16亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为0.48%

五、备查文件

1、公司第十届董事会第九次会议决议。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十六日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2025—25号

深圳市中洲投资控股股份有限公司
关于授权购买金融机构理财产品的公告

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、购买金融机构理财产品的基本情况

为提高本公司闲置资金使用效率, 在不影响公司正常经营和主营业务发展以及有效控制风险的前提下, 根据《深圳市中洲投资控股股份有限公司委托理财管理制度》(以下简称"《委托理财管理制度》")及本公司当前资金情况,拟对公司闲置资金通过购买金融机构理财产品的方式进行提升资金收益的管理。

1、申请的主要内容:

(1)理财资金为公司闲置资金,理财余额不超过最近一期经审计净资产40%。

(2)理财产品类别为金融机构发行的理财产品、债券、货币型基金等。

(3)单笔理财期限根据实际购买产品设定,7天、14天、28天等,最长不超过1年;可在理财资金限额、期限内滚动理财。

2、为提高理财业务办理效率,申请授权本公司管理层在理财资金额度(即不超过公司最近一期经审计净资产40%)的范围内行使理财投资决策权,决策程序根据《委托理财管理制度》相关规定执行,授权期限至2026年4月30日。

3、公司第十届董事会第九次会议于2025年4月24日召开,审议通过《关于授权购买金融机构理财产品的议案》,董事会同意对公司本次授权购买金融机构理财产品事项。

4、本次申请理财额度不超过公司最近一期经审计净资产的40%,不属于关联交易,该事项无需提交公司股东大会审议。

二、资金来源

本公司购买金融机构理财产品仅限于自有闲置资金。公司不得直接或间接使用募集资金购买理财产品。

三、风险分析及风险控制措施

1、风险情况

公司使用闲置资金购买金融机构理财产品,风险较低,收益通常高于同期银行存款利率,是公司在风险可控的前提下提高闲置资金使用效率的理财方式。但金融市场易受宏观经济影响,不排除该项投资受到市场波动的影响。

2、风险控制措施

公司将严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》、公司《章程》以及公司《委托理财管理制度》等对外投资管理制度的要求进行理财产品的购买。

公司财务管理中心负责购买理财产品事项的日常管理。公司将把风险防范放在首位,对理财产品投资进行严格把关,谨慎决策,密切跟踪理财资金的运作情况,加强风险控制和监督,保证理财资金的安全。

四、对公司日常经营的影响

公司使用闲置自有资金购买理财产品,是在保证日常经营和资金安全的前提下,在董事会授权额度内对安全性高、风险程度低的中短期理财产品进行的投资,不会影响公司日常资金的正常周转和主营业务的发展,有利于提高闲置资金的使用效率。

五、董事会意见

公司于2025年4月24日召开了第十届董事会第九次会议,审议通过了《关于授权购买金融机构理财产品的议案》,董事会同意授权本公司管理层在额度不超过最近一期经审计净资产40%的范围内行使理财投资决策权,决策程序根据《深圳市中洲投资控股股份有限公司委托理财管理制度》相关规定执行;授权期限至2026年4月30日。

六、备查文件

1、公司第十届董事会第九次会议决议。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十六日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2025-24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2025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2025年4月24日召开第十届董事会第九次会议,审议通过《关于核定公司及控股子公司2025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2025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2024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2024年经审计净资产的10%, 并同意将该议案提交公司2024年度股东大会审议。有效期为自2024年度股东大会决议之日起至2025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》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》、《深圳证券交易所行业信息披露指引第3 号——行业信息披露》(2023年修订)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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的规定。

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2025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2024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2024年经审计净资产的10%;

4、上述授权的有效期为自2024年度股东大会决议之日起至2025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》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》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、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13.3亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为40.57%;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

二〇二五年四月二十六日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2025-22号

深圳市中洲投资控股股份有限公司
关于核定公司2025年度日常关联交易额度的公告

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。

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

"中洲集团":深圳中洲集团有限公司

"汇海置业":深圳市汇海置业有限公司

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中洲集团有限公司及其关联公司发生日常关联交易,包括公司向关联方承租物业、为关联方提供物业管理服务及工抵房销售等,预计2025年度公司日常关联交易总金额约为人民币19,080万元。

公司独立董事专门会议审议通过该议案,同意提交董事会审议。公司第十届董事会第九次会议,关联董事贾帅、胡倩、葛亚南回避表决,非关联董事以6票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于核定公司2025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,本次交易需提交公司股东大会审议,届时关联股东须回避表决。

(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(万元)	上年实际发生金额(万元)
关联交易收入	为关联方提供物业管理、酒店餐饮服务	中洲集团及其关联公司	提供物业管理、酒店餐饮服务	按照市场价格执行	5150	18	3912
	委托经营管理费	深圳市汇海置业有限公司	委托经营管理费	按照市场价格执行	2880	382	2023
	工抵房销售款	深圳市汇海置业有限公司	销售款	按照市场价格执行	5000	241	9448
	关联交易收入合计		-	-	13030	641	15383
关联交易支出	向关联方租赁物业、接受物业服务、缴纳停车费	中洲集团及其关联公司	租赁写字楼、接受物业服务、缴纳停车费	按照市场价格执行	1050	186	1882
	工抵房支出款	深圳市汇海置业有限公司	支出款	按照市场价格执行	5000	417	4710
	关联交易支出合计		-	-	6050	603	6592

(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)	预计金额(万元)	实际发生额占同类业务比例	实际发生额与预计金额差异	披露日期及索引
关联交易收入	为关联方提供物业管理、酒店餐饮服务	中洲集团及其关联公司	提供物业管理、酒店餐饮服务	3912	5400	6.39%	-27.56%	2024年4月24日巨潮资讯网
	委托经营管理费	深圳市汇海置业有限公司	委托经营管理费	2023	2800	4.69%	-27.75%	
	工抵房销售款	深圳市汇海置业有限公司	销售款	9448	15000	2.89%	-37.01%	
	关联交易收入合计			15383	23200		-33.69%	
关联交易支出	向关联方租赁物业、接