

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	境内非国有	52.62%	349,864,613		质押	226,800,000	

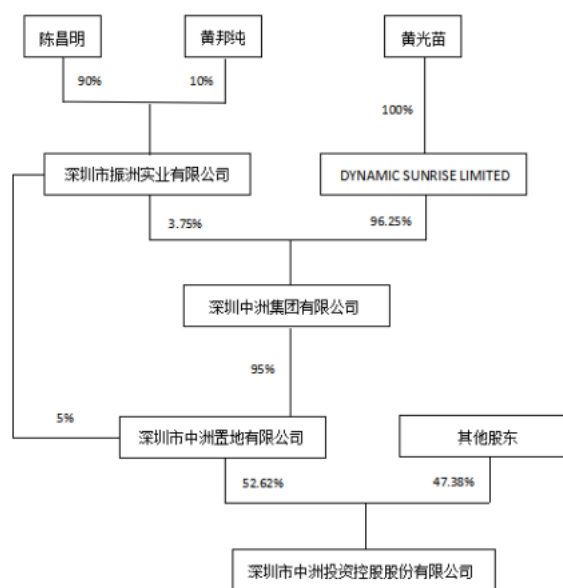
地有限公司	法人					
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	54,500,000
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			
深圳市景汇投资咨询有限公司	境内非国有法人	3.31%	21,976,128			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792		质押	10,700,000
上海磐耀资产管理有限公司—磐耀风神定制 1 号私募证券投资基金	其他	0.99%	6,599,400			
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	0.90%	5,973,073			
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			
广州风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势，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，实现精细管控。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m<sup>2</sup>，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 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	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m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
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
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 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	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	一期、二期100%	249,705	589,140	0	549,282	534,424	335,000

						期未动 工	三期未 动工						
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	255,363	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	项目名	所在位	项目业	权益比	计容建	可售面	累计预	本期预	本期预	累计结	本期结	本期结
------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

域	称	置	态	例	筑面积	积 (m <sup>2</sup> )	售 (销 售) 面积 (m <sup>2</sup> )	售 (销 售) 面积 (m <sup>2</sup> )	售 (销 售) 金额 (万元)	算面积 (m <sup>2</sup> )	算面积 (m <sup>2</sup> )	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	锡山区	住宅、商	100.00%	98,137	105,519	83,050	39,017	58,087	57,026	57,026	76,755



	院		业、车位									
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 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	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、提升品牌效益，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

在新的一年里，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
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.59
嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.58
嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.58
嘉兴槃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
嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)	购买资产	-	99.83
嘉兴槃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