

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2021-43 号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

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

### 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 |        |
| 电话       | 0755-88393609                | 0755-88393609                |        |
| 电子信箱     | dongshihui@zztzkg.com        | dongshihui@zztzkg.com        |        |

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

|                           | 本报告期             | 上年同期             | 本报告期比上年同期增减  |
|---------------------------|------------------|------------------|--------------|
| 营业收入（元）                   | 3,956,478,523.12 | 3,516,911,549.12 | 12.50%       |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 277,553,640.12   | 155,283,413.91   | 78.74%       |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 257,550,154.36   | 147,382,617.15   | 74.75%       |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | -128,535,872.59  | 541,225,376.93   | -123.75%     |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.4175           | 0.2336           | 78.72%       |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.4175           | 0.2336           | 78.72%       |
| 加权平均净资产收益率                | 3.47%            | 1.99%            | 增加 1.48 个百分点 |

|                  | 本报告期末             | 上年度末              | 本报告期末比上年度末增减 |
|------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 总资产（元）           | 42,430,928,082.84 | 44,443,757,648.47 | -4.53%       |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 8,117,973,828.03  | 7,873,661,744.86  | 3.10%        |

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                          | 13,169  |        | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | 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   | 52.62% | 349,864,613           |              | 质押         | 232,800,000 |
| 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   | 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             |              |            |             |
| 易成菊                                  | 境内自然人   | 0.77%  | 5,126,300             |              |            |             |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明                     | 截至报告期末，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）                   | 无   |        |                       |              |            |             |

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 5、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。

#### 6、在半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

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

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，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，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。

##### （一）报告期内外部环境分析

2021年是全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年，也是“十四五”规划开局之年。立足新发展阶段，国家牢牢坚持房住不炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期。同时加快发展保障性租赁住房，促进产城融合、职住平衡，突出住房的民生属性，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现全体人民住有所居。

2021年上半年，我国房地产市场调控措施不断趋严，金融机构房地产贷款集中度和重点房地产企业融资受到严格监管，据克而瑞统计，2021年上半年100家典型房企的融资额为6090亿元，同比下降34%，环比下降29%，是2018年以来的最低水平。房地产市场过快上涨势头得到控制，全国商品房销售增速持续放缓，国家统计局数据显示，2021年上半年全国商品房销售面积增速由1-2月的104.9%下降到1-6月的27.7%。

##### （二）公司的经营业态及区域竞争优势

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。

### （三）报告期内公司主要经营管理工作回顾

公司2021年上半年实现房地产销售面积29.3万平方米，销售金额41.6亿元，完成上半年目标的74%，营业收入39.56亿元，同比增长12.50%。

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。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，完成半年度销售目标的74%。

2、运营管控提质增效。重视节点达成和工程管理复盘，完善会议管理，优化审批流程，进一步提升运营效率。计划管理重在前置，通过强化节点风险预判、落实节点动态跟踪、协调重点事项推进等方式，上半年节点达成率超80%，同比提升35个百分点；工程管理重在预防，持续开展季度综合巡检，通过落实前期策划、过程监督、预警督办、整改闭环等一系列管理动作，各城市公司项目质量、管理水平逐步提升，项目交付质量得到有力保障，2021年上半年交付面积合计约32万m<sup>2</sup>，平均到访交付率超99%，同比提升14个百分点。

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。

4、2021年，公司高度重视现金流安全，资金管理以收定支，稳步调整经营节奏，取得收支平衡。

5、资产板块总体经营稳定。旗下商置公司多措并举完成了半年度经营目标，运营面积27.6万平方米，平均物业出租率达91%；物业公司加大项目拓展力度，累计签约服务面积922.2万平方米；酒管公司经营面积15.68万平方米，受疫情短暂反弹影响，酒店业绩受到一定冲击。在疫情防控常态化阶段，资产板块开源节流，积极创收，保证持续稳定的经营收入，同时不断提升服务，树立品牌，为公司资产实现保值、增值。

### （四）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                       |

|         |       |        |        |
|---------|-------|--------|--------|
| 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      | 89.88 | 217.36 | 217.36 |

(五) 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83%                          | 133,000                | 399,001                    | 0                        | 299,999                  | 497,236      | 440,799      |
| 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75%，五期88%                | 283,459                | 409,787                    | 0                        | 422,538                  | 357,910      | 324,435      |
| 成都    | 天府珑悦   | 新津县  | 住宅   | 100.00% | 2018年06月 | 竣工            | 100.00%                               | 23,793                 | 59,464                     | 86,064                   | 86,064                   | 62,385       | 62,385       |
| 重庆    | 半岛城邦   | 大渡口区 | 商住   | 100.00% | 2017年09月 | 竣工            | 98.00%                                | 75,734                 | 180,692                    | 10,926                   | 213,781                  | 158,415      | 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      |
| 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                  | 533,731      | 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:33%，六期2% | 323,494                | 915,078                    | 0                        | 592,400                  | 758,035      | 462,021      |
| 惠州    | 河谷花园   | 惠阳区  | 商住   | 100.00% | 2017年11月 | 在建            | 一期100%，二期53%，三期20%，四期未动工              | 211,656                | 648,157                    | 0                        | 186,995                  | 667,773      | 396,838      |
| 惠州    | 圣廷峰    | 惠城区  | 商业   | 100.00% | 2018年    | 在建            | 11.00%                                | 52,297                 | 130,750                    | 0                        | 0                        | 96,974       | 25,476       |

|    |            |      |      |         |          |    |                        |         |         |         |         |         |         |
|----|------------|------|------|---------|----------|----|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|    | 汇          |      |      |         | 05月      |    |                        |         |         |         |         |         |         |
| 惠州 | 南麓院        | 惠城区  | 商住   | 83.15%  | 2018年04月 | 在建 | 13.00%                 | 91,221  | 273,663 | 0       | 0       | 309,765 | 176,233 |
| 惠州 | 云睿府        | 惠城区  | 商住   | 100.00% | 2020年01月 | 在建 | 61.00%                 | 25,397  | 88,747  | 0       | 0       | 72,522  | 52,432  |
| 惠州 | 云悦府        | 惠城区  | 商住   | 100.00% | 2020年04月 | 在建 | 48.00%                 | 41,870  | 146,516 | 0       | 0       | 161,836 | 117,262 |
| 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65% | 309,936 | 371,923 | 0       | 292,478 | 229,266 | 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95%，4.2期85%，5期未动工  | 275,801 | 330,948 | 102,663 | 194,371 | 225,049 | 133,097 |
| 佛山 | 璞悦花园       | 顺德区  | 住宅   | 100.00% | 2017年07月 | 在建 | 95.00%                 | 48,894  | 146,682 | 0       | 0       | 254,955 | 237,113 |
| 广州 | 国际风险投资中心   | 南沙区  | 写字楼  | 51%     | 2021年5月  | 在建 | 2%                     | 18,531  | 156,166 | 0       | 0       | 297,239 | 113,987 |
| 东莞 | 里程花园       | 石碣镇  | 住宅   | 20.00%  | 2019年01月 | 在建 | 97.00%                 | 27,733  | 54,735  | 0       | 0       | 89,257  | 61,286  |
| 深圳 | 中洲坊创意中心    | 罗湖区  | 物流商业 | 100.00% | 2014年11月 | 在建 | 25.00%                 | 56,486  | 391,000 | 0       | 0       | 946,216 | 481,034 |

(六) 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(m <sup>2</sup> ) | 可售面积(m <sup>2</sup> ) | 累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> ) | 本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> ) | 本期预售(销售)金额(万元) | 累计结算面积(m <sup>2</sup> ) | 本期结算面积(m <sup>2</sup> ) | 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                     | 0                           | 0              | 135,684                 | 1,299                   | 3,051      |
| 成都    | 锦城湖岸 | 武侯区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 398,221                 | 517,993               | 298,554                     | 1,591                       | 4,323          | 239,278                 | 745                     | 409        |
| 成都    | 中央公园 | 新都区  | 住宅、车位    | 60.00%  | 367,329                 | 505,699               | 368,480                     | 12,876                      | 22,077         | 307,224                 | 2,631                   | 596        |
| 成都    | 中洲里程 | 成华区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 57,381                  | 76,111                | 55,461                      | 0                           | 0              | 54,972                  | 124                     | 256        |
| 成都    | 天府珑悦 | 新津县  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 59,463                  | 67,770                | 45,711                      | 7,921                       | 7,365          | 39,097                  | 39,097                  | 33,569     |
| 重庆    | 半岛城邦 | 大渡口区 | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 180,692                 | 200,228               | 154,088                     | 11,107                      | 11,310         | 144,681                 | 6,133                   | 6,071      |
| 东莞    | 里程花园 | 石碣镇  | 住宅、车位    | 20.00%  | 54,118.2                | 52,044                | 10,119                      | 45                          | 810            | 0                       | 0                       | 0          |
| 佛山    | 璞悦花  | 顺德区  | 住宅、商     | 100.00% | 146,682                 | 107,555               | 98,952                      | 18,708                      | 37,626         | 0                       | 0                       | 0          |

|    |         |      |          |         |            |         |         |        |         |         |         |         |
|----|---------|------|----------|---------|------------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|
|    | 园       |      | 业、车位     |         |            |         |         |        |         |         |         |         |
| 惠州 | 央筑花园    | 惠城区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 201,772    | 662,627 | 450,066 | 9,576  | 7,145   | 440,003 | 1,436   | 888     |
| 惠州 | 湾上花园    | 惠城区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 172,751    | 222,829 | 199,471 | 3,264  | 1,279   | 194,368 | 1,448   | 583     |
| 惠州 | 天御花园    | 惠城区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 584,469    | 712,004 | 646,880 | 9,717  | 2,808   | 636,214 | 111,715 | 132,496 |
| 惠州 | 御郡华府    | 惠城区  | 住宅、商业、车位 | 90.00%  | 96,688     | 123,266 | 106,370 | 0      | 0       | 106,170 | 1,590   | 783     |
| 惠州 | 云悦府     | 惠城区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 146,516    | 178,829 | 94,655  | 71,206 | 120,413 | 0       | 0       | 0       |
| 惠州 | 云睿府     | 惠城区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 88,747     | 68,497  | 46,114  | 4,806  | 7,027   | 0       | 0       | 0       |
| 惠州 | 华听家园    | 惠城区  | 住宅、商业、车位 | 51.00%  | 70,168     | 87,398  | 84,237  | 21,352 | 32,867  | 47,078  | 47,078  | 73,631  |
| 惠州 | 半岛城邦    | 博罗县  | 住宅、商业、车位 | 90.00%  | 770,155    | 970,940 | 473,557 | 25,756 | 25,795  | 319,729 | 46,577  | 37,672  |
| 惠州 | 河谷花园    | 惠阳区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 122,885    | 707,167 | 170,647 | 22,192 | 31,794  | 125,539 | 850     | 975     |
| 惠州 | 同创公寓    | 仲恺新区 | 公寓、商业、车位 | 100.00% | 46,836     | 56,655  | 45,646  | 0      | 0       | 45,456  | 3,283   | 3,241   |
| 惠州 | 云麓花园    | 惠城区  | 住宅、商业、车位 | 40.00%  | 200,114.19 | 213,850 | 37,936  | 20,208 | 21,781  | 0       | 0       | 0       |
| 青岛 | 半岛城邦南区  | 胶州少海 | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 358,112.2  | 387,166 | 305,050 | 11,480 | 9,454   | 262,490 | 1,480   | 1,505   |
| 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 | 211,594 | 16,855 | 18,143  | 82,812  | 1,006   | 2,038   |
| 嘉兴 | 花溪地     | 南湖区  | 住宅、商铺、车位 | 100.00% | 132,331    | 147,297 | 147,172 | 0      | 0       | 143,199 | 520     | 869     |
| 上海 | 君廷      | 徐汇区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 83,110.20  | 106,056 | 100,489 | 329    | 458     | 100,525 | 402     | 502     |
| 上海 | 澜溪岸城    | 浦东新区 | 多业态      | 100.00% | 186,061    | 201,975 | 162,110 | 4,770  | 6,489   | 145,208 | 0       | 0       |
| 无锡 | 崇悦府     | 梁溪区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 75,934     | 83,783  | 75,448  | 1,548  | 2,652   | 71,800  | 21,926  | 42,551  |
| 无锡 | 花溪樾院    | 锡山区  | 住宅、商业、车位 | 100.00% | 98,137     | 105,519 | 95,891  | 12,869 | 15,152  | 83,233  | 26,208  | 36,679  |
| 深圳 | 中洲坊创新中心 | 罗湖区  | 公寓、办公    | 100.00% | 391,000    | 147,536 | 763     | 631    | 4,157   | 0       | 0       | 0       |

(七) 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                   | 4,526                     | 100.00% |
| 中洲控股中心    | 深圳   | 写字楼  | 100.00% | 70,173                  | 56,635                    | 80.71%  |
| 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 | 52,984 | 86.21%  |
| 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% | 53,006 | 50,380 | 95.05%  |
| 社区物业      | 成都 | 商业  | 100.00% | 22,747 | 22,747 | 100.00% |

**(八) 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 | 1,183,039.00 | 4.65%-7%      | 151,709.00 | 184,320.00 | 286,410.00 | 560,600.00 |
| 信托融资 | 150,000.00   | 11%           | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 150,000.00 |
| 其他   | 169,556.62   | 8.11%-10.5%   | 10,081.77  | 89,474.85  | 70,000.00  | 0.00       |
| 合计   | 1,502,595.62 | 4.65%-11%     | 161,790.77 | 273,794.85 | 356,410.00 | 710,600.00 |

**(九) 发展战略和未来一年经营计划****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。中央坚持房住不炒总基调，防范化解金融风险，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**

(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。

**3、2021年工作目标和重点工作**

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。

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，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，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。

**(十) 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2021年06月30日尚未结清的担保金额计人民币96.13亿元。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。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：贾帅

2021年8月17日