(上接 D69 版)

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“公司”)于 2021 年 4 月 9 日召开公司第九届董事会第四次会议，在关联董事回避表决的情况下，非关联董事以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于注销 2018 年股票期权激励计划剩余已授予股票期权的议案》。现因本次激励计划第三个行权期行权条件未达标，根据公司《2018 年股票期权激励计划(草案)》，公司拟注销 2018 年股票期权激励计划剩余已授予股票期权共计 5,457,970 份。本次注销完成后，公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为 0 份，具体情况如下：

一、本次股票期权激励计划简述

1、2018 年 3 月 5 日，公司召开第八届董事会第十一次会议、第八届监事会第五次会议，审议通过了《关于审议＜深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划(草案)＞及其摘要的议案》(以下简称“股票期权激励计划”)。根据股票期权激励计划，公司拟向包括董事长姚日波在内的 68 名公司董事、高级管理人员、核心技术(业务)人员(以下简称“激励对象”)进行股票期权激励，拟授予的股票期权数量为 20,000,000 股。

2、2018 年 3 月 21 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于审议＜深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划(草案)＞及其摘要的议案》、《关于审议＜深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划实施考核管理办法＞的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司 2018 年股票期权激励计划相关事宜的议案》。

3、2018 年 5 月 15 日，公司召开第八届董事会第十六会议、第八届监事会第七次会议，审议通过《关于调整 2018 年股票期权激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，公司股票期权首次授予期权的总数量由 18,000,000 份调整为 17,732,453 份，激励对象人数由 68 人调整为 66 人；同时审议通过《关于公司向激励对象首次授予股票期权的议案》，公司向公司董事、高级管理人员及核心技术(业务)人员等 66 名激励对象首次授予 17,732,453 份股票期权。

4、2018 年 6 月 21 日，公司披露了《关于股票期权激励计划首次授予登记完成的公告》，经深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司已完成 2018 年股票期权激励计划首次授予登记工作，期权简称：中洲 JLC1，期权代码：037063。

5、2018 年 6 月 22 日，公司召开第八届董事会第十八次会议，审议通过了《关于对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的议案》，公司对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由 15.40 元 / 股调整为 15.20 元 / 股，数量为 17,732,453 份。

6、2018 年 7 月 2 日，公司披露了《关于 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格调整完成的公告》，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，2018 年股票期权行权价格调整已办理完成。调整后，首次授予股票期权(期权简称：中洲 JLC1，期权代码：037063)的行权价格为 15.20 元 / 股，数量为 17,732,453 份。

7、2019 年 4 月 11 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》。因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第一个行权期行权条件未达标，根据公司《2018 年股票期权激励计划(草案)》，公司决定注销 2018 年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计 7,681,585 份。本次注销完成后，公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为 10,050,868 份，激励对象调整为 54 人。

8、2019 年 4 月 23 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，2018 年股票期权激励计划注销事宜办理完成。公司 2018 年股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为 10,050,868 份，激励对象调整为 54 人。

9、2019 年 6 月 28 日，公司披露了《关于对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的公告》，公司对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由 15.20 元 / 股调整为 15.10 元 / 股，数量为 10,050,868 份。

10、2020 年 4 月 24 日，公司召开第八届董事会第三十八次会议，审议通过了《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》，因部分激励对象离职后不再符合获授资格及本次激励计划第二个行权期行权条件未达标，根据公司《2018 年股票期权激励计划(草案)》，董事会同意公司注销 2018 年股票期权激励计划部分已授予股票期权共计 4,592,898 份。本次注销完成后，公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为 5,457,970 份，激励对象调整为 50 人。

11、2020 年 5 月 12 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，2018 年股票期权激励计划注销事宜办理完成。公司 2018 年股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为 5,457,970 份，激励对象调整为 50 人。

12、2020 年 7 月 10 日，公司披露了《关于对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的公告》，公司对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格由 15.10 元 / 股调整为 14.98 元 / 股，数量为 5,457,970 份。

二、本次股票期权注销的具体情况

1、首次授予股票期权第三个行权期未达到行权条件涉及的注销。

根据公司《2018 年股票期权激励计划(草案)》的相关规定：

(1)首次授予的股票期权行权期及各期行权时间安排如下表所示：

行权期	行权时间	行权比例
第一个行权期	自首次授予登记日起 15 个月后的首个交易日起至首次授予登记日起 27 个月内的最后一个交易日当日止	30%
第二个行权期	自首次授予登记日起 27 个月后的首个交易日起至首次授予登记日起 39 个月内的最后一个交易日当日止	30%
第三个行权期	自首次授予登记日起 39 个月后的首个交易日起至首次授予登记日起 51 个月内的最后一个交易日当日止	40%

(2)本激励计划授予的股票期权分年度进行绩效考核并行权，以达到绩效考核目标作为激励对象的行权条件。公司 2018 年股票期权激励计划第三个行权期的业绩考核目标为“2020 年度归属上市公司股东的净利润不低于 200,000 万元”，若公司未满足上述业绩考核目标的，所有激励对象对应考核当年可行权的股票期权均不得行权，由公司注销。

公司 2020 年度归属上市公司股东的净利润为 281,350,353.66 元，未达到公司 2018 年股票期权激励计划第三个行权期条件的考核指标，公司拟注销 2018 年股票期权激励计划剩余已授予股票期权共计 5,457,970 份。

综上所述，本次拟注销已授予的股票期权合计 5,457,970 份。本次注销完成后，公司 2018 年股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为 0 份。

三、本次注销对公司的影响

本次公司将 2018 年股票期权激励计划剩余已授予股票期权予以注销，不会对公司的财务状况和经营成果产生实质性影响。

公司本次注销剩余已授予股票期权行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股权激励管理办法(试行)》、《股权激励有关事项备忘录 1-3 号》、公司《章程》及《深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划(草案)》的相关规定。

四、独立董事意见

经核查，独立董事一致认为公司本次注销 2018 年股票期权激励计划剩余已授予股票期权行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股权激励管理办法(试行)》、《股权激励有关事项备忘录 1-3 号》、公司《章程》及《深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划(草案)》等有关法律、法规和规范性文件的要求以及公司章程的规定，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情形。因此，作为公司独立董事，我们同意本次注销剩余已授予股票期权。

五、监事会意见

经审核，监事会认为：本次公司将 2018 年股票期权激励计划剩余已授予股票期权予以注销，不会对公司的财务状况和经营成果产生实质性影响。本次注销剩余已授予股票期权行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股权激励管理办法（试行）》、《股权激励有关事项备忘录 1-3 号》、公司《章程》及《深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划(草案)》的相关规定。

六、律师意见

北京市中伦(深圳)律师事务所为本事项出具了法律意见书，认为公司本次激励计划调整事项的批准和授权，以及调整的方法和内容，均符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《备忘录 3 号》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》、《2018 年股票期权激励计划(草案)》的相关规定。

七、备查文件

1、公司第九届董事会第四次会议决议；

2、公司第九届监事会第二次会议决议；

3、独立董事关于公司第九届董事会第四次会议相关事项的独立意见；

4、北京市中伦(深圳)律师事务所关于深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划调整事项的法律意见书。

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	12,575.71	–	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	
佛山璞悦花园	33,571.19	4,442.88	–	–	38,014.07
成都白鹭郡 1 期	11,150.08	–	–	–	11,150.08
成都天府珑悦	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	–	4,064.53	7,290.05	2,653.58
无锡花溪樾院	2,902.27	2,807.59	–	13.20	5,696.66
上海君廷	–	2,736.55	–	–	2,736.55
惠州华昕家园	4,939.23	845.60	–	–	5,784.83
惠州半岛城邦 1-4 期	3,266.96	2,831.37	–	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产生的其他成本等。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	
佛山璞悦花园	–	625.68	3,453.12	–	–	4,078.80
无锡崇悦府	–	2,295.38	535.89	–	1,782.66	1,048.61
无锡花溪樾院	–	–	1,523.37	–	–	1,523.37
成都天府珑悦	–	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 5,071.84 万元，减少合并报表归归属于母公司所有者权益 5,071.84 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司所有者权益 4,443.60 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。

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，体现了会计谨慎性原则，公允反映了公司 2020 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
二〇二一年四月十三日

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

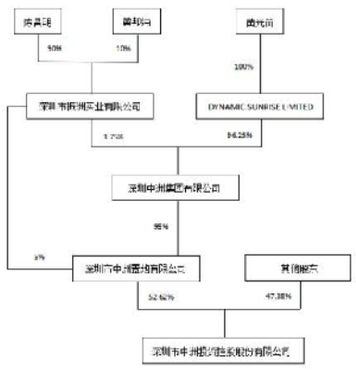
报告期末普通股股东总数	14,539	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	13,526	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	52.62%	349,864,613		质押	226,800,000	
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	54,500,000	
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186				
深圳市景汇投资咨询有限公司	境内非国有法人	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	
上海勤耀资产管理有限公司–勤耀风神定制 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–优雅 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				
吴盛海	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，是集海慕大宅、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越，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㎡，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资产板块资产板块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(㎡)	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)
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㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(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
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	土地积(㎡)	规划容积建筑面(㎡)	本期竣面(㎡)	累计竣面积(㎡)	预计投资总资额(万元)	累计投资总额(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	住宅工业园区商业未动工	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