股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2021－44 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的公告

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 2021 年 8 月 13 日召开第九届董事会第六次会议、第九届监事会第四次会议，审议通过了《关于拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》，决定终止非公开发行 A 股股票，并向中国证监会申请撤回相关申请文件，公司已与深圳市前海阳诚实业发展有限公司签署《关于终止履行＜非公开发行 A 股股票之股份认购协议＞的协议》。现将相关情况公告如下：

一、非公开发行 A 股股票事项的概述

公司 2016 年 3 月 29 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案》，公司拟向包括深圳市前海阳诚实业发展有限公司（以下简称"前海阳诚"）在内的不超过 10 名特定对象非公开发行 A 股股票（以下简称"本次非公开发行"），并于 2016 年 8 月 2 日召开的公司第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于调整公司非公开发行 A 股股票方案的议案》等相关议案。2016 年 9 月 14 日，公司非公开发行股票申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过，但至今尚未取得中国证监会发行批文。

二、关联交易的主要内容及关联方信息

前海阳诚承诺认购的股票数量不低于公司本次实际非公开发行股票数量的 15%，前海阳诚接受本次非公开发行的询价结果，认购价格与其他投资者的认购价格相同。

前海阳诚系公司实际控制人控制的企业，为公司关联方，其认购公司本次非公开发行股票的行为构成关联交易。

前海阳诚基本情况

中文名称：深圳市前海阳诚实业发展有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

注册资本：2,000 万美元

法定代表人：申成文

经营范围：计算机软件、信息系统软件的研发；经济信息咨询（不含限制项目）；供应链管理；物业管理；服务外包信息技术支持管理

股权结构：

财务数据：

项目	2020 年（单位：元）
总资产	2599.74
总负债	5561.00
净资产	-2961.26
营业收入	0.00
净利润	1.00

三、终止协议主要内容

1、协议主体：

甲方：深圳市中洲投资控股股份有限公司

乙方：深圳市前海阳诚实业发展有限公司

2、鉴于《股份认购协议》项下的非公开发行股票拟撤回申请，双方一致同意，自甲方本次非公开发行股票撤回申请且本协议生效之日起，双方于 2016 年 2 月 26 日签署的《股份认购协议》即行终止，双方同意不再享有或承担《股份认购协议》项下所约定的权利、义务，也不得以上述协议的约定向对方主张任何权利或索赔要求。

3、双方确认，就《股份认购协议》的履行不存在任何纠纷及潜在纠纷。

4、任何一方因违反本协议条款而给另一方造成经济损失的，应承担相应的民事责任并对守约方的损失给予赔偿。

5、本协议自双方加盖公章并经甲方股东大会审议批准之日起生效。

四、终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件对公司的影响

公司拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件，是综合考虑相关监管政策及市场环境、公司实际经营情况以及未来发展战略规划等因素做出的审慎决策，不会对公司的生产经营及业务发展造成不利影响，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

五、终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件的审议程序

1、董事会审议情况

公司于 2021 年 8 月 13 日召开第九届董事会第六次会议，审议通过了《关于拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》，董事会同意公司终止非公开发行 A 股股票撤回申请文件并与前海阳诚签署《关于终止履行＜非公开发行 A 股股票之股份认购协议＞的协议》。

本次拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案需提交公司股东大会审议。

2、监事会审议情况

公司监事会同意本次《关于拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》，董事会在审议该议案时的审议程序符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及公司章程的规定。

此议案需提交公司股东大会审议。

3、独立董事事前认可意见

公司拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件，是综合考虑相关监管政策及市场环境、公司实际经营情况以及未来发展战略规划等因素做出的审慎决策，不会对公司的生产经营及业务发展造成不利影响。本项议案涉及关联交易，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。因此，我们同意将终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件的议案提交公司董事会审议。

4、独立董事独立意见

公司拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件，是综合考虑相关监管政策及市场环境、公司实际经营情况以及未来发展战略规划等因素做出的审慎决策，不会对公司的生产经营及业务发展造成不利影响。本项议案涉及关联交易，董事会审议该议案时，所有关联董事回避表决，决策程序合法、合规、有效，符合相关法律法规及公司《章程》的规定，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。因此，我们同意公司终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件。

六、备查文件

1、公司第九届董事会第六次会议决议；

2、公司第九届监事会第四次会议决议；

3、独立董事关于拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的事前认可意见；

4、独立董事对第九届董事会第六次会议相关事项的独立意见；

5、《关于终止履行＜非公开发行 A 股股票之股份认购协议＞的协议》。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二一年八月十六日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2021－45 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于召开公司 2021 年第二次临时股东大会的通知

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、召开会议的基本情况

1、本次股东大会是公司 2021 年第二次临时股东大会。

2、本次股东大会由公司第九届董事会召集，经公司第九届董事会第六次会议审议决定召开。

3、本次股东大会会议召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司《章程》的规定。

4、现场会议时间：2021 年 9 月 1 日（星期三）下午 14：30

网络投票时间：通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2021 年 9 月 1 日上午 9:15-9:25，9:30-11:30。下午 13:00-15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为 2021 年 9 月 1 日上午 9:15－下午 15:00 期间的任意时间。

5、会议的召开方式：本次股东大会采用现场表决与网络投票相结合的方式召开。

6、会议的股权登记日：2021 年 8 月 25 日。

7、出席对象：

（1）在股权登记日持有公司股份的股东或其代理人。

于股权登记日下午收市时在中国结算深圳分公司登记在册的公司全体股东均有权出席股东大会，并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是本公司股东（授权委托书详见附件一）。

（2）公司董事、监事和高级管理人员。

（3）公司聘请的律师。

8、会议地点：现场会议地点为深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼 3814 会议室。

二、会议审议事项

1、《关于拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》。

以上议案为特别决议事项，需经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。上述议案为关联交易事项，审议时关联股东需回避表决。

上述议案内容已经公司第九届董事会第六次会议审议通过，详细内容见公司同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网上刊登的公司同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网上刊登的公司 2021-44 号公告。

三、提案编码

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
1.00	《关于拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》	√

四、现场会议登记方法

1、符合上述条件的个人股东持股东账户卡、身份证，授权委托代理人持本人身份证、授权委托书、委托人的股东账户卡办理登记手续。

2、符合上述条件的法人股东之授权委托代理人持法人股东账户卡、营业执照复印件、法定代表人授权委托书和本人身份证办理登记手续。

3、异地股东可通过信函或传真的方式进行登记。

4、登记时间：2021 年 8 月 31 日上午 9：00－12：00 和下午 13：30－17：30。

会务联系人：黄光立　　电子邮箱：huangguangli@zztzkg.com

联系电话：0755-88393609　　传　　真：0755-88393677

登记地点：深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼董事会办公室。

本次股东大会会期半天，食宿、交通费用自理。

五、参加网络投票的具体操作流程

在本次股东大会上，股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统（网址为 http://wltp.cninfo.com.cn）参加投票，具体操作如下列所示。

（一）网络投票的程序

1、投票代码：360042。

2、投票简称：中洲投票。

3、填报表决意见

对于非累积投票提案，填报表决意见，同意、反对、弃权。

（二）通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间：2021 年 9 月 1 日的交易时间，即 9:15—9:25，9:30—11:30 和 13:00—15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

（三）通过深交所互联网投票系统投票的程序

1、互联网投票系统开始投票的时间为 2021 年 9 月 1 日上午 9：15，结束时间为 2021 年 9 月 1 日下午 15：00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票，需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引（2016 年修订）》的规定办理身份认证，取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统 http://wltp.cninfo.com.cn 规则指引栏目查阅。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书，可登录 http://wltp.cninfo.com.cn 在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

六、备查文件

1、公司第九届董事会第六次会议决议。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董　事　会

二〇二一年八月十六日

附件一：

授权委托书

兹全权委托　　先生（女士）代表我单位（个人）出席深圳市中洲投资控股股份有限公司 2021 年第二次临时股东大会，并代为行使对会议审议议案的表决权。

委托人名称：

委托人股份性质：　　委托人股数：

委托人股东帐号：

委托人身份证号码（法人股东营业执照注册号）：

授权委托代理人签名：　　身份证号码：

委托人对股东大会各项议案表决意见如下：

提案编码	提案名称	备注	同意	反对	弃权
		该列打勾的栏目可以投票			
1.00	《关于拟终止非公开发行 A 股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》	√			

注：委托人未做出具体指示的，受托代理人有权按照自己的意愿表决。

委托人（签名及公章）：

委托日期：2021 年　月　日

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
上海凯纳璞浮资产管理有限公司-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，是集海景大宅、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。

（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㎡，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㎡）	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
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（㎡）	规划容积率建筑面积（㎡）	本期工竣面积（㎡）	累计工竣面积（㎡）	预计投资总额（万元）	累计资金投入总额（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 83%	133,000	399,001	0	299,999	497,236	440,779
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、二期已竣工，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	圣廷峰汇	惠城区	商业	100.00%	2018 年 05 月	在建	11.00%	52,297	130,750	0	0	96,974	25,476
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	中洲创意中坊	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（㎡）	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	100.00%	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	81	0	0	0
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅、商业、车位	100.00%	146,682	107,555	98,952	18,708	37,626	0	0	0
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	御都华府	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	华昕家园	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	中洲坊创意中心	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（㎡）	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	56,635	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