

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2024-21 号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司 2023 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。

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核心地带——深圳北站核心商务区，为该区域高端住宅市场的璀璨明珠，该项目在 2023 年盛大开盘，以其卓越的品质和设计，迅速确立了在龙华片区的高端住宅标杆地位，引领着区域居住品质的新风尚；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。在市场销售持续低迷的 2023 年，惠州公司仍跻身惠州房企销售排行榜第五位，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。其中东莞大岭山项目是位于松山湖片区的旧改项目，已取得不动产证，是公司在东莞区域的重要布局；东莞中央城邦花园项目是位于东莞的村企合作项目，已经实现销售，获得了当地消费者的认可。

(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，目前已进入上海、无锡、嘉兴等核心城市，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。

根据公司战略部署调整，2023 年公司已退出青岛胶州区域。

## 2、报告期内公司主要经营管理工作回顾

2023 年，公司上下共同努力、团结奋进，克服了外部经营环境的重重困难，保交付、保运营、保信用，全年公司实现房地产销售面积 31.60 万平方米，销售金额 91.52 亿元（含委托经营项目），实现营业收入 76.21 亿元，受部分房地产项目计提资产减值准备影响，归属于上市公司股东的净利润-18.45 亿元。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 9 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。2023 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。2023 年，在地产行情下行的情况下，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，出租率及租金收入均超额完成任务。

(5) 规范运作，防控经营风险。2023 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 execution 管理。

(6) 资产板块，开源节流稳经营。2023 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。物业公司营收、净利润、收缴率等主要财务指标均超额完成。

### 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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	30,945,163,962.69	36,687,104,318.00	36,687,274,572.08	-15.65%	41,438,074,441.46	41,438,147,071.29
归属于上市公司股东的净资产	5,735,926,671.60	8,104,737,614.08	8,104,909,180.25	-29.23%	8,046,349,218.87	8,046,415,665.10
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	7,620,571,730.50	7,083,041,153.52	7,083,041,153.52	7.59%	8,676,138,938.35	8,676,138,938.35
归属于上市公司股东的净利润	1,844,825,335.86	79,662,991.66	79,768,111.60	-2,412.74%	205,929,030.96	205,995,477.19
归属于上市公司股东的	-	28,730,669.	28,835,789.3	-6,564.38%	182,106,770.	182,173,216.

司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,864,054,427.55	37	1		13	36
经营活动产生的现金流量净额	1,351,914,948.89	978,788,918.66	978,788,918.66	38.12%	143,889,921.31	143,889,921.31
基本每股收益(元/股)	-2.7749	0.1198	0.1200	-2,412.42%	0.3097	0.3098
稀释每股收益(元/股)	-2.7749	0.1198	0.1200	-2,412.42%	0.3097	0.3098
加权平均净资产收益率	-26.66%	0.99%	0.99%	下降 27.65 个百分点	2.59%	2.59%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

根据财政部 2022 年 11 月 30 日颁布的《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)，公司自 2023 年 1 月 1 日起执行前述会计准则的要求，对 2022 年比较期间数据进行追溯调整。

## (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	2,490,227,317.81	1,155,579,035.03	701,498,718.13	3,273,266,659.53
归属于上市公司股东的净利润	60,892,455.65	-80,592,200.99	-86,364,693.22	-1,738,760,897.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,005,305.45	-75,774,002.59	-79,696,066.34	-1,761,589,664.07
经营活动产生的现金流量净额	423,823,712.72	761,842,219.61	-206,816,819.24	373,065,835.80

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	16,667	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	19,533	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	52.63%	349,874,513	0	质押	227,000,000	
					冻结	72,369,100	
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	5.20%	34,554,086	0	不适用	0	

司						
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
胡殿君	境内自然人	0.72%	4,759,900	0	不适用	0
易成菊	境内自然人	0.70%	4,679,800	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
温霞	境内自然人	0.59%	3,950,400	0	不适用	0
吴建乐	境内自然人	0.52%	3,456,400	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.50%	3,300,281	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）	易成菊通过投资者信用证券账户持有 4,679,800 股公司股票；温霞通过投资者信用证券账户持有 3,950,400 股公司股票；吴建乐通过投资者信用证券账户持有 3,456,400 股公司股票。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

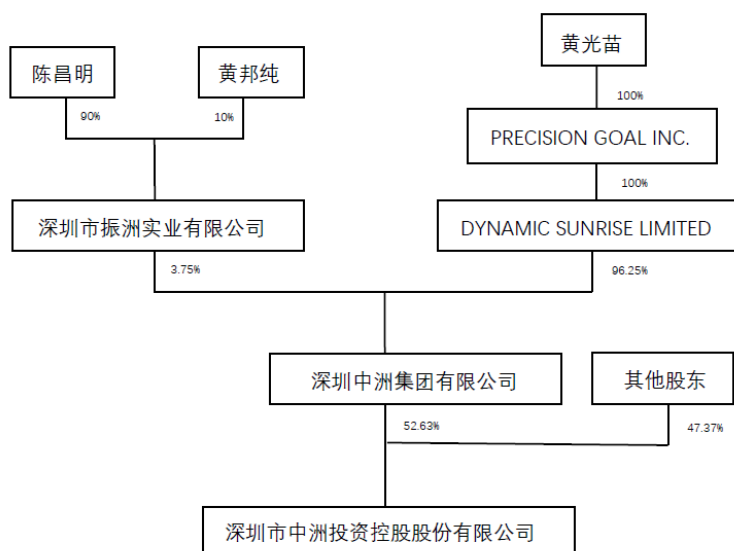
适用 不适用

## （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



5、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 2023 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

2024 年 4 月 24 日