

深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于公司及子公司为子公司融资提供担保的公告

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。

特别风险提示：

截至本公告日，深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）及控股子公司对外担保总额超过最近一期净资产 100%、且对资产负债率超过 70%的单位担保金额超过上市公司最近一期经审计净资产 50%，提请投资者充分关注担保风险。

一、担保情况概述

因经营需要，公司全资子公司惠州创佳房地产有限公司（以下简称“惠州创佳”）向中国建设银行股份有限公司惠州市分行及/或中国建设银行股份有限公司惠州惠阳支行（以下统称“建设银行”）申请项目贷款合计壹拾肆亿伍仟万元，其中申请河谷花园二期项目房地产开发贷款柒亿元整，截至 2026 年 1 月 4 日，贷款余额为壹亿贰仟壹佰叁拾万壹仟零伍拾陆元整，贷款期限为陆拾陆个月，自 2020 年 8 月 7 日起至 2026 年 2 月 6 日止；申请河谷花园三期项目房地产开发贷款柒亿伍仟万元整，截至 2026 年 1 月 4 日，贷款余额为肆亿捌仟贰佰肆拾万元整，贷款期限为伍拾肆个月，自 2021 年 7 月 8 日至 2026 年 1 月 7 日止。

惠州创佳现已向建设银行申请河谷花园三期房地产开发贷款展期，申请将河谷花园三期项目贷款到期日由 2026 年 1 月 7 日展期至 2027 年 1 月 7 日，河谷花园三期项目的最终贷款期限为陆拾陆个月，自 2021 年 7 月 8 日起至 2027 年 1 月 7 日止；

- （一） 公司知晓惠州创佳上述展期申请事项并同意继续为惠州创佳向建设银行申请的贷款提供不超过人民币壹拾肆亿肆仟玖佰万元整担保。
- （二） 公司同意全资子公司惠州创筑房地产有限公司（以下简称“惠州创筑”）继续为惠州创佳向建设银行申请的贷款提供不超过人民币壹拾肆亿肆仟玖佰万元整担保；
- （三） 公司同意全资子公司惠州市昊恒房地产开发有限公司（以下简称“惠州昊恒”）

继续为惠州创佳向建设银行申请的贷款提供不超过人民币壹拾肆亿肆仟玖佰万元整担保。

(四) 公司同意全资子公司深圳市香江置业有限公司(以下简称“香江置业”)继续为惠州创佳向建设银行申请的贷款提供不超过人民币壹拾肆亿肆仟玖佰万元整担保。

担保范围为主合同项下所享有的全部债权,包括借款本金以及利息(含复利和罚息)、违约金、赔偿金判决书或调解书等生效法律文书迟延履行期间应加倍支付的债务利息、债务人应向乙方支付的其他款项(包括但不限于乙方垫付的有关手续费、电讯费、杂费、信用证项下受益人拒绝承担的有关银行费用等)、乙方为实现债权和担保权而发生的一切费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等)。担保期间为债务履行期限届满之日后三年止。

公司分别于2025年4月24日、2025年5月16日召开第十届董事会第九次会议及2024年度股东大会,审议通过《关于核定公司2025年度为控股子公司提供担保额度的议案》(详见2025-23号公告《关于核定公司2025年度为控股子公司提供担保额度的公告》)。本次公司为惠州创佳提供担保,担保金额在公司已授权预计额度内,无需提交公司董事会及股东大会审议。

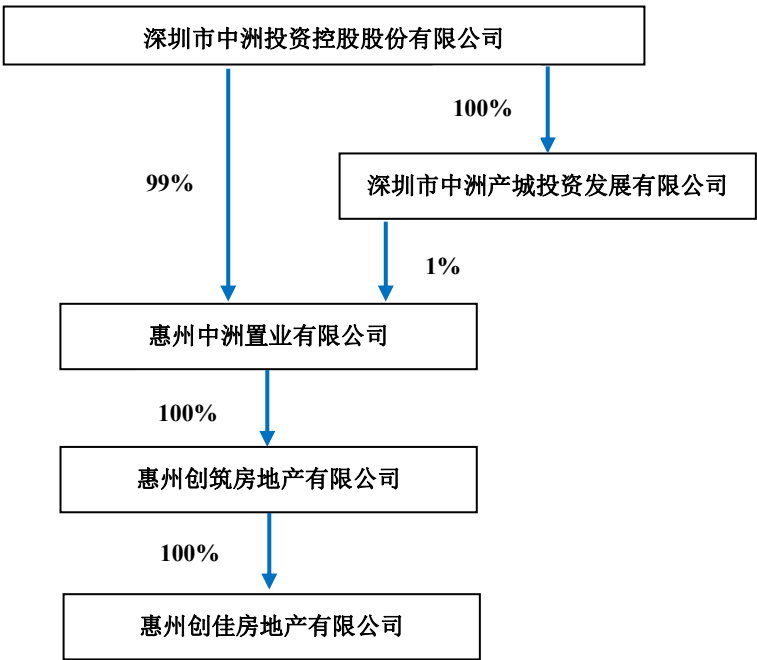
公司2025年度的预计担保额度为60亿元,目前已使用额度20.49亿元(含本次的担保额度14.49亿元),剩余担保额度为39.51亿元。惠州创佳本次使用担保额度14.49亿元,累计使用担保额度14.49亿元。

本次上市公司控股子公司为子公司提供担保根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的有关规定,无需提交本公司董事会及股东大会审议。惠州创筑、惠州昊恒及香江置业已经履行本次担保事项的相关审议程序。

二、被担保人基本情况

- 1、公司名称:惠州创佳房地产有限公司
- 2、统一社会信用代码:91441303698123511N
- 3、成立日期:2009年12月1日
- 4、注册地点:惠州市惠阳区淡水街道办事处古屋洋纳村委内环东路8号河谷花园5幢1层30号房
- 5、法定代表人:马一鸣
- 6、注册资本:1000万元

- 7、经营范围：一般经营项目：房地产开发；室内建筑装饰工程；物业管理；承接土石方工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
- 8、惠州创佳房地产有限公司非失信被执行人。
- 9、股权架构如下：



- 10、主要财务数据如下：

单位：人民币万元

科目名称	2024 年 9 月 30 日	2025 年 9 月 30 日
资产总额	129,138.70	123,042.63
负债总额	198,802.60	199,900.70
其中：银行贷款总额	62,956.76	60,433.89
其中：流动负债总额	171,002.60	199,900.70
净资产	-69,663.91	-75,964.32

单位：人民币万元

科目名称	2024 年 1-9 月	2025 年 1-9 月
营业收入	9,208.53	1,621.43
利润总额	-17,749.90	-2,053.59

净利润	-17,452.99	-2,284.03
-----	------------	-----------

三、担保事项主要内容

公司及公司全资子公司惠州创筑、惠州昊恒及香江置业为惠州创佳向建设银行申请的贷款提供不超过人民币壹拾肆亿肆仟玖佰万元整担保。担保范围为主合同项下所享有的全部债权，包括借款本金以及利息（含复利和罚息）、违约金、赔偿金判决书或调解书等生效法律文书迟延履行期间应加倍支付的债务利息、债务人应向乙方支付的其他款项（包括但不限于乙方垫付的有关手续费、电讯费、杂费、信用证项下受益人拒绝承担的有关银行费用等）、乙方为实现债权和担保权而发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）。担保期间为债务履行期限届满之日后三年止。在上述审定的担保额度范围内，具体担保方式、担保金额、担保期限等以最终签订的相关文件为准。

四、董事会意见

公司分别于 2025 年 4 月 24 日、2025 年 5 月 16 日召开第十届董事会第九次会议及 2024 年度股东大会，审议通过《关于核定公司 2025 年度为控股子公司提供担保额度的议案》（详见 2025-23 号公告《关于核定公司 2025 年度为控股子公司提供担保额度的公告》）。本次公司为惠州创佳提供担保，担保金额在公司已授权预计额度内，无需提交公司董事会及股东大会审议。

本次上市公司控股子公司为子公司提供担保根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的有关规定，无需提交本公司董事会及股东大会审议。惠州创筑、惠州昊恒及香江置业已经履行本次担保事项的相关审议程序。

五、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

本次担保后，公司及其控股子公司的担保额度总金额为 1,028,400 万元。公司及控股子公司对外担保总余额为 928,432.57 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 283.32%；公司及其控股子公司无对合并报表外单位提供的担保；公司无逾期债务对应的担保、涉及诉讼的担保及因被判决败诉而应承担的担保等情况。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二六年一月五日