

证券代码：000042

证券简称：中洲控股

公告编号：2026-07 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2025 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，2025 年，该项目以其卓越的品质和设计，凭借项目优势及市场认可度，成功跻身深圳年度楼市标杆项目阵营，位列深圳住宅项目销售面积排行榜前列；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，现已逐批入市销售或运营；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。

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。

(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，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。

基于战略发展需要，公司未来将进一步聚焦核心区域，构建更符合公司发展方向的业务布局。

2、报告期内公司主要经营管理工作回顾

2025 年，公司继续稳步推进逐步落实之前提出的宏观战略目标，面对行业深度调整的复杂形势，公司上下凝心聚力、攻坚克难，紧紧围绕“保交付、保运营、保信用”的核心目标，努力实现年初制定的各项经营任务。全年公司实现房地产销售面积 22.83 万平方米，销售金额 84.71 亿元（含委托经营项目），重要项目节点达成目标，现金流保持平稳健康，资产运营质效稳步提升。全年主要经营及管理工作如下：

(1) 多措并举，促进营销回款。公司紧密跟踪市场变化，采取积极主动的营销策略，适时启动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；同时加强去库存工作，车位、商铺及

住宅/写字楼去库存成效相比 2024 年有显著提高。在促销售的同时公司也同样高度重视回款工作，全年综合回款率达到 93%，高于年初制定的目标 10 个百分点以上，确保实现销售质量。

(2) 严管运营，保证交付节点。公司上下齐心，协同作战，顺利完成 2 个应交付项目的交付工作，兑现对客户的承诺，持续巩固“中洲”品牌的诚信形象与市场口碑。

(3) 严控资金，保障公司现金流平稳。2025 年，公司坚持“以收定支，先收后支，确保刚付”的资金管理原则，合理安排收支节奏，保障公司整体现金流平稳运行。

(4) 存量盘活，助力公司发展。2025 年，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，存量物业租金收入最近三年呈逐年上升趋势。

(5) 规范运作，筑牢风险防线。2025 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。2025 年，外部经营环境复杂多变，对资产板块的经营活动影响明显，公司因时因势采取灵活措施积极应对，基本达成全年目标。

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	33,987,640,919.54	30,630,701,685.43	10.96%	30,945,163,962.69
归属于上市公司股东的净资产	2,332,575,716.51	3,277,023,296.88	-28.82%	5,735,926,671.60
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	2,594,482,776.47	4,323,648,747.25	-39.99%	7,620,571,730.50
归属于上市公司股东的净利润	-902,407,022.03	-2,024,703,774.39	55.43%	-1,844,825,335.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-936,439,150.01	-1,862,561,748.95	49.72%	-1,864,054,427.55
经营活动产生的现金流量净额	5,440,284,938.63	5,656,231,252.75	-3.82%	1,351,914,948.89
基本每股收益（元/股）	-1.3573	-3.0454	55.43%	-2.7749
稀释每股收益（元/股）	-1.3573	-3.0454	55.43%	-2.7749

加权平均净资产收益率	-32.17%	-44.93%	上升 12.76 个百分点	-26.66%
------------	---------	---------	---------------	---------

(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	1,050,310,413.82	626,977,204.35	369,890,357.80	547,304,800.50
归属于上市公司股东的净利润	138,754,958.09	50,740,938.10	-127,989,173.26	-963,913,744.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,404,394.31	-51,975,674.76	-80,717,439.64	-970,150,429.92
经营活动产生的现金流量净额	2,662,612,137.52	1,063,651,051.31	1,371,705,913.49	342,315,836.31

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	15,689	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,194	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	277,500,000	
					冻结	72,374,513	
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	1.92%	12,747,152	0	不适用	0	
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	1.75%	11,641,552	0	不适用	0	
李丹	境内自然人	1.05%	7,008,752	0	不适用	0	
胡殿君	境内自然人	0.72%	4,796,900	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	

刘和英	境内自然人	0.68%	4,531,104	0	不适用	0
温霞	境内自然人	0.59%	3,950,400	0	不适用	0
胡蝶飞	境内自然人	0.52%	3,468,000	0	不适用	0
蒋金秋	境内自然人	0.46%	3,090,232	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，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）	李丹通过投资者信用证券账户持有 7,008,752 股公司股票；刘和英通过投资者信用证券账户持有 4,531,104 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；蒋金秋通过投资者信用证券账户持有 3,085,232 股公司股票。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

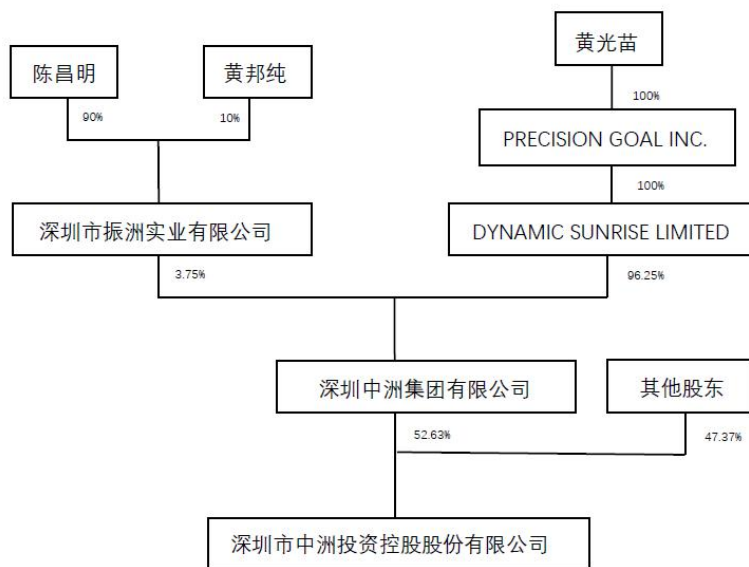
适用 不适用

(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 2025 年度报告全文第五节“重要事项”。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 18 日