股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2021-14 号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司 2020 年度董事会工作报告

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。

第一部分　2020 年董事会运作情况

一、董事会及各专门委员会在报告期内的履行职责情况

2020 年，公司严格按照公司《章程》、《董事会议事规则》的规定召集、召开董事会会议，全年召开董事会会议 10 次。其中，以现场出席方式召开会议 3 次，以通讯表决方式召开 7 次，审议通过了为支持武汉抗击新型冠状病毒肺炎捐款、公司重要对外担保及财务资助、董事会换届选举及高级管理人员选聘等重要事项，所有议案均获得出席会议董事的全票表决通过。公司董事会决策权利正常行使，全体董事在董事会的决策过程中，充分履行了应尽的职责，维护了公司的整体利益，有效保证了公司的良性运作。公司董事会未做出有损于公司和股东利益的重大失误决策。（2020 年董事会召开具体情况详见附表 1）

2020 年，董事会各专门委员会按照公司《章程》和各专门委员会实施细则的要求认真履行了职责。报告期内，共召开董事会各专门委员会会议累计 8 次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开 2 次会议，对 2019 年度报告中披露的董监高级人员的年度薪酬情况、高级管理人员的年度绩效考核以及注销 2018 年股票期权激励计划部分已授予股票期权的事项进行了审核。董事会审计与风险管理委员会共召开 4 次会议，主要审议各期定期报告事项及会计政策变更事项，并在公司 2019 年年度报告审计工作期间与有关方召开了两次现场见面会，就会计师重点关注内容进行沟通。报告期内，审计与风险管理委员会对公司聘请的审计机构德勤华永会计师事务所进行了评价，在聘请年度会计师事务所时也起到了预审及监督作用；董事会提名委员会共召开 2 次会议，对第九届董事会董事候选人资格和公司拟聘任的高级管理人员任职资格进行了审查。

二、报告期内年度股东大会和临时股东大会的召开情况

报告期内，公司董事会共召集召开股东大会 3 次。股东大会依法对公司重大事项做出决策，会议的召集、召开符合有关法律、法规及公司《章程》的规定，股东大会决议全部合法有效。公司董事会根据法律法规和公司《章程》的要求，对股东大会审议通过的各项议案和授权事项进行了落实和执行，认真履行股东大会赋予的各项职责，维护了全体股东的利益。（2020 年股东大会召开具体情况详见附表 2）

三、公司治理

公司一直严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规和本公司《章程》的相关规定，结合公司实际情况，持续完善法人治理结构，强化规范运作意识，提高公司治理水平。

报告期内，公司根据中国证监会及深圳证监局的有关文件精神和工作部署，开展提升上市公司治理水平专项自查行动，积极组织专项学习，严格对照有关法律法规及公司规章制度开展认真自查，经内部全面自查，公司在规范运作上不存在重大缺陷或重大风险。

第二部分　董事会关于公司经营情况的讨论与分析

一、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。

二、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，是集海幕大宅、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莲湾、璞悦，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 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。

4、2020 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，下半年经营情况逐步向好；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。

四、公司未来发展的展望

（一）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。2021 年是“十四五”规划开局之年，也将迎来中国共产党建党 100 周年。中央坚持房住不炒总基调，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“五档三线”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，在资金端要加强风险防范、控制资金杠杆，在产品端要聚焦优质资产、提升品牌效益，在运营端要调整经营节奏、适应集中供地模式。展望未来，基本面扎实的企业有望实现在核心城市的快速深耕与跨越式发展。

（二）公司发展战略

1、规模稳健。公司坚持稳中求进的发展总基调，充分发挥资源协同优势，以稳健适当的企业规模，走出一条符合城市发展规律的高质量增长之路。

2、资产增值。进入不动产时代，资产板块地位凸显，可以提供持续稳定的现金流、实现资产保值增值和长期利润增长、提升中洲知名度和美誉度，助力地产板块穿越周期周期。

3、品牌重塑。新时期新气象，公司要努力打造更优质产品、提供更优质服务，借助“中洲会”等平台进一步提升品牌宣传能力，努力成为国内一流的城市综合运营商。

4、有所突破。密切关注与切入市场局势中新的机会点，在公司深耕的城市和区域提升品牌影响力，努力提高市场份额，保持优异的成长性和核心竞争力。

（三）2021 年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2021 年，公司计划实现房地产销售面积 61 万平方米，销售金额 134 亿元，房地产开发投资 60 亿元，新增土地储备计容积率面积 40 万平方米，新开工建筑面积 102 万平方米。

2、年度重点工作

在新的一年，中洲控股将采取“稳健经营，精细管理”的经营策略，以“促融合，稳经营，创品质，增效益”为核心，重点完成以下工作：

（1）整合资源，积极拓展。

公司将以长期高质量发展为目标，发扬中洲“敢闯敢试，先行先试”的深圳拓荒牛精神，高效协同，努力破解土地成本高企、房企融资逐渐收紧等难题。提升经营思维，聚焦重大机遇，将传统的地产开发与商业、产业、物业等城市运营配套服务紧密结合，形成更成熟的城市运营能力和差异化的土地获取能力。

（2）快销快回，财务稳健。

中洲将坚持稳健的现金流管理，保证资金安全；同时坚持目标导向，冲刺营销，攻坚回款。在营销方面，力争重点项目的销售价格取得新突破，实现成交量、价齐涨。合理控制营销费用支出，强化目拓和老带新销售，提高品牌粘性，努力降低渠道销售占比，做好媒体投放费效评估。在回款方面，2021 年继续落实回款量化考核，加强预算管理和监管资金盘活，促进回款率稳步提升。在资金支出方面，贯彻以收定支的额度管理，优化相关机制，保证收支平衡。

（3）锤炼产品，打造品牌。

伟大的品牌源于过硬的品质。2021 年预计新开工 8 个项目 / 批次，公司将继续把好供应商准入关，坚守产品质量关，加强计划运营协调功能，落实安全文明施工，严格把控建设过程，精雕产品品质。

公司将认真打造优质产品，用心提供客户服务，力争完美验收交付，同时加强品牌宣传和价值输出，积极参与公益活动，建立优良的品牌形象。用最优质的产品和服务，全力打造中洲品牌，将对城市未来的想象，实实在在地交付到中洲的业主手中。

（4）强化管控，增加效益。

继续做好审计工作，管控公司经营风险。针对合作纠纷等重大诉讼案件，要集中力量妥善处置，守护公司核心利益。充分发挥人力行政支撑保障作用，优化组织架构，完善绩效考核制度，增强组织效能。

按照“以目标成本管控为中心、以全过程成本管控为手段、以结果考核为导向”的策略精打细算，持续推动总包预结算工作，减少和杜绝无效成本，落实索赔和反索赔工作，确保经营成本投入效率的最大化，切实增加公司效益。

五、可能面对的风险及对策

1、政策调控加码风险

房地产市场平稳健康发展的长效机制逐步落地实施，在符合国家宏观调控政策下，地方政府因城施策，房地产政策更加灵活，如出现市场过热情况，房地产调控或有加码风险。公司将加强政策及市场研判，及时调整，提前布局，降低公司经营风险。

2、市场及竞争风险

国际政治经济形势暗流涌动，房地产行业面临新一轮洗牌，中小房企生存空间受到挤压，面临利润空间压缩甚至局部亏损的风险。公司应充分研判市场行情，有效管控风险，适时抓住投资窗口期，寻找合适项目；持续提升产品和服务品质，打造公司品牌力，在行业竞争加剧的环境下走出高质量、可持续的发展道路。

3、融资、信贷、利率风险

受房地产行业资金监管政策影响，房地产行业融资环境仍然严峻。公司将继续加强内部管理效率，抓住市场及政策窗口期，不断强化销售回款管理，拓宽融资渠道、优化融资结构，确保公司现金流安全。

4、公共卫生风险

国内对新冠疫情管控得当，目前呈现零星、散发态势，公司将积极应对、时刻关注疫情动向，严格按照国家和地方相关要求，做好防疫措施，保护业主生命健康，保障公司生产经营。

2021 年，董事会将继续发挥公司治理核心地位的作用，带领公司紧跟国家战略步伐，坚持稳中求进，努力实现资产增值，进一步打造优良品牌，力争在房地产行业新格局下有所突破，为广大股东创造价值。

特此公告。

附表 1：公司 2020 年董事会会议列表；

附表 2：公司 2020 年股东大会列表。

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

附表 1：公司 2020 年董事会会议列表

| 序号 | 会议名称 | 会议时间 | 议案内容 |
|---|---|---|---|
| 1 | 第 8 届董事会第 36 次会议 | 2020.1.25 | 1、《关于捐款人民币 1000 万元支持武汉抗击新型冠状病毒肺炎的议案》。 |
| 2 | 第 8 届董事会第 37 次会议 | 2020.2.18 | 1、《关于向中国农业银行股份有限公司深圳国贸支行申请永勤项目并购贷款业务的议案》；<br>2、《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》；<br>3、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司非公开发行股票相关事宜有效期延期的议案》；<br>4、《关于召开 2020 年第一次临时股东大会的议案》。 |
| 3 | 第 8 届董事会第 38 次会议 | 2020.4.24 | 1、《2019 年度董事会工作报告》；<br>2、《2019 年度总裁工作报告》；<br>3、《关于 2019 年度经审计财务报告的议案》；<br>4、《关于 2019 年年度报告全文及摘要的议案》；<br>5、《关于 2019 年度利润分配及分红预案的议案》；<br>6、《关于 2019 年度内部控制评价报告的议案》；<br>7、《关于聘请 2020 年度会计师事务所的议案》；<br>8、《关于核定公司 2020 年度担保额度计划的议案》；<br>9、《关于核定公司及控股子公司 2020 年度对外提供财务资助额度计划的议案》；<br>10、《关于召开 2019 年度股东大会的议案》；<br>11、《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》；<br>12、《关于 2020 年第一季度报告的议案》。 |
| 4 | 第 8 届董事会第 39 次会议 | 2020.5.18 | 1、《关于为关联方提供担保的议案》；<br>2、《关于核定子公司惠州市银泰达实业有限公司融资担保额度的议案》。 |
| 5 | 第 8 届董事会第 40 次会议 | 2020.5.20 | 1、《关于申报参与上海市保障房项目投资开发的议案》。 |
| 6 | 第 8 届董事会第 41 次会议 | 2020.7.10 | 1、《关于捐款人民币 300 万元助力乡村振兴的议案》；<br>2、《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》。 |
| 7 | 第 8 届董事会第 42 次会议 | 2020.8.20 | 1、《关于 2020 年半年度报告全文及摘要的议案》。 |
| 8 | 第 8 届董事会第 43 次会议 | 2020.10.12 | 1、《关于董事会换届选举的议案》；<br>2、《关于为参股子公司东莞市中洲置业有限公司融资提供担保的议案》；<br>3、《关于召开 2020 年第二次临时股东大会的议案》；<br>4、《关于对外提供财务资助的议案》。 |
| 9 | 第 8 届董事会第 44 次会议 | 2020.10.27 | 1、《关于 2020 年第三季度报告的议案》；<br>2、《关于授权购买金融机构理财产品的议案》。 |
| 10 | 第 9 届董事会第 1 次会议 | 2020.10.28 | 1、《关于选举公司董事长的议案》；<br>2、《关于选举公司副董事长的议案》；<br>3、《关于选举第九届董事会各专门委员会委员的议案》；<br>4、《关于批准第九届董事会各专门委员会主任委员的议案》；<br>5、《关于聘任公司总裁的议案》；<br>6、《关于聘任公司副总裁、财务总监的议案》；<br>7、《关于指定公司高级管理人员代行董事会秘书职责的议案》。 |

附表 2：公司 2020 年股东大会列表

| 会议届次 | 会议类型 | 投资者参与比例 | 召开日期 | 披露日期 | 披露索引 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2020 年第一次临时股东大会 | 临时股东大会 | 17.10% | 2020 年 3 月 27 日 | 2020 年 3 月 28 日 | 2020-12 号 |
| 2019 年度股东大会 | 年度股东大会 | 69.67% | 2020 年 6 月 12 日 | 2020 年 6 月 13 日 | 2020-44 号 |
| 2020 年第二次临时股东大会 | 临时股东大会 | 69.75% | 2020 年 10 月 28 日 | 2020 年 10 月 29 日 | 2020-69 号 |

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2021- 15 号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司 2020 年度监事会工作报告

本公司及监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、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了五次会议，有关会议召开及决议情况如下：

1、2020 年 4 月 24 日召开了第八届监事会第十五次会议，审议并通过公司《2019 年度监事会工作报告》、《关于确认公司 2019 年年度报告的议案》、《关于确认公司 2019 年度内部控制评价报告的议案》、《关于聘请 2020 年度会计师事务所的议案》、《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》和《关于确认公司 2020 年第一季度报告的议案》。

2、2020 年 8 月 20 日召开了第八届监事会第十六次会议，审议并通过了公司《关于公司 2020 年半年度报告的议案》。

3、2020 年 10 月 12 日召开了第八届监事会第十七次会议，审议并通过了《关于监事会换届选举的预案》。

4、2020 年 10 月 27 日召开了第八届监事会第十八次会议，审议并通过了《关于公司 2020 年第三季度报告的议案》。

5、2020 年 10 月 28 日召开了第九届监事会第一次会议，审议并通过了《关于选举第九届监事会主席的议案》。

二、监事会对公司有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

报告期内，监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司决策程序合法，董事会和高级管理人员严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范；未发现公司董事和高级管理人员在履行公司职务时存在违反法律、法规和公司《章程》的情况，也未发现其有滥用职权、损害公司利益的行为。

2、公司财务情况

报告期内，监事会认真检查公司财务，并认真审核了各定期报告，认为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）按会计准则出具的审计报告是客观、公允的。同时，监事会根据审核情况，认为报告期内公司计提存货跌价准备的程序合法合规、依据充分，计提存货跌价准备能够更加公允、真实地反映公司资产状况；公司会计政策的变更符合有关法律、法规的规定，符合公司实际情况，变更后的会计政策能更准确地反映公司财务状况和经营成果；相关决策程序符合法律法规相关规定，不存在损害股东和公司利益的情况。

3、股权激励情况

报告期内，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的原因，根据公司《2018 年股票期权激励计划（草案）》，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。经审核后监事会认为公司将 2018 年股票期权激励计划部分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，该注销部分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。

4、内部控制的评价情况

监事会认真审阅了董事会出具的《内部控制评价报告》。监事会认为，该报告客观、完整地反映了公司内部控制的实际情况，公司现有的内部控制制度是比较健全和完善的，能够合理保证公司业务正常进行，保护公司资产的安全和完整，执行效果也基本达到预期。

5、报告期的审计情况

报告期公司财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
监　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：2021-17 号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司关于拟聘请 2021 年度会计师事务所的公告

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。

深圳市中洲投资控股股份有限公司于 2021 年 4 月 9 日召开了第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于聘请 2021 年度会计师事务所的议案》，现将拟聘任会计师事务所具体情况公告如下：

一、拟聘任会计师事务所的情况说明

公司现有审计机构为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）。经综合评估，拟继续聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构。审计费用共计人民币 296 万元，其中：财务报表审计费用人民币 208 万元，内部控制审计费用人民币 88 万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

二、拟聘任会计师事务所的基本信息

1、基本信息

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“德勤华永”）的前身是 1993 年 2 月成立的沪江德勤会计师事务所有限公司，于 2002 年更名为德勤华永会计师事务所有限公司，于 2012 年 9 月经财政部等部门批准转制成为特殊普通合伙企业。德勤华永注册地址为上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼。

德勤华永具有财政部批准的会计师事务所执业证书，并经财政部、中国证监会批准，获准从事 H 股企业审计业务。德勤华永已根据财政部和中国证监会《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》等相关文件的规定进行了从事证券服务业务备案。德勤华永过去二十多年来一直从事证券期货相关服务业务，具有丰富的证券服务业务经验。

德勤华永首席合伙人为付建超先生，2020 年末合伙人人数为 205 人，从业人员共 6,445 人，注册会计师共 1,239 人，其中签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过 240 人。

德勤华永 2019 年度经审计的业务收入总额为人民币 41 亿元，其中审计业务收入为人民币 31 亿元，证券业务收入为人民币 6.77 亿元。德勤华永为 57 家上市公司提供 2019 年年报审计服务，审计收费总额为人民币 2.49 亿元。德勤华永所提供服务的上市公司中主要行业为制造业，金融业，房地产业，交通运输、仓储和邮政业，采矿业。

2、投资者保护能力

德勤华永购买的职业保险累计赔偿限额超过人民币 2 亿元，符合相关规定。德勤华永近三年未因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任。

3、诚信记录

德勤华永及其从业人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚，未受到证券监督管理机构的监督管理措施或证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

（二）项目信息

1、基本信息

项目合伙人李渭华女士自 2005 年加入德勤华永，长期从事审计及与资本市场相关的专业服务工作，现为中国注册会计师执业会员及中国注册会计师协会资深会员。李渭华女士从事证券服务业务超过 20 年，曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任项目合伙人和签字 注册会计师，具备相应专业胜任能力。

质量控制复核人于长如先生自 2005 年加入德勤华永，长期从事审计及与资本市场相关的专业服务工作，现为中国注册会计师执业会员。于长如先生从事证券服务业务超过 20 年，曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任项目合伙人和签字注册会计师或上市公司审计 项目质量控制复核人，具备相应专业胜任能力。

签字注册会计师江其桑女士自 2010 年加入德勤华永，长期从事审计及与资本市场相关的专业服务工作，现为中国注册会计师执业会员。江其桑女士从事证券服务业务超过 10 年，曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任过签字注册会计师，具备相应专业胜任能力。

2、诚信记录

以上人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚，未受到证券监督管理机构的监督管理措施或证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

3、独立性

德勤华永及以上项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人不存在可能影响独立性的情形。

4、审计收费

2021 年财务报表审计报告费用为人民币 208 万元，内部控制审计报告费用为人民币 88 万元，较 2020 年度没有变化。审计费用以德勤华永在本次工作中所耗费的时间成本为基础计算。

二、拟聘任会计师事务所履行的审批程序

1、公司董事会审计与风险管理委员会事前对德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）进行了充分的了解和沟通，并结合公司的实际情况，同意聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构，并将该事项提交公司董事会审议。

2、公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于聘请 2021 年度会计师事务所的议案》，同意聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构。董事会同意将该议案提交公司 2020 年度股东大会审议，自 2020 年度股东大会审议通过之日起生效。

3、经核查相关资料，监事会认为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）的能力资质能够满足公司财务及内控审计的要求，公司本次聘请会计师事务所的程序符合相关法律、法规的规定，监事会同意聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构。

4、事前认可意见

（1）独立董事对聘请会计师事务所事项发表事前认可意见如下：本次聘请会计师事务所，公司事前向独立董事提供了相关资料，独立董事对拟聘请的会计师事务所进行了事前审查。

（2）德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务执业资格，具备多年为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够满足公司 2021 年度财务和内部控制审计工作的要求。

（3）本次拟聘请会计师事务所的原因客观、真实，没有损害公司和广大中小股东的合法权益。

全体独立董事同意将《关于聘请 2021 年度会计师事务所的议案》提交公司第九届董事会第四次会议审议。

5、独立意见

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券从业资格，根据其工作质量和业务水平，作为公司独立董事，我们同意公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报表和内部控制的审计机构，并同意将该议案提交 2020 年度股东大会审议。

三、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、公司第九届董事会审计与风险管理委员会第二次会议决议；

4、独立董事关于公司第九届董事会第四次会议有关事项的事前认可意见；

5、独立董事关于公司第九届董事会第四次会议有关事项的独立意见；

6、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）营业执业证照，主要负责人和监管业务联系人信息和联系方式，拟负责具体审计业务的签字注册会计师身份证件、执业证照和联系方式。

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：2021-18 号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司关于公司 2021 年度日常关联交易的公告

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。

释义：在本文中，除非另有说明，下列词语具有以下含义：

“本公司 / 公司”：深圳市中洲投资控股股份有限公司

“中洲置地”：深圳市中洲置地有限公司

“汇海置业”：深圳市汇海置业有限公司

“宝城置业”：深圳市中洲宝城置业有限公司

“龙西置业”：深圳市中洲龙西置业有限公司

“河西置业”：深圳市中洲河西置业有限公司

“朗怡物业”：深圳市朗怡物业管理有限公司

“亮洲置业”：青岛市亮洲置业有限公司

“惠州中洲”：惠州中洲投资有限公司

一、关联交易基本情况

（一）日常关联交易概述

根据日常经营工作的需要，公司将与控股股东深圳市中洲置地有限公司及其关联单位发生日常关联交易，包括公司向关联方承租物业、为关联方提供物业管理服务等，预计 2021 年度公司日常关联交易总金额约为人民币 4,715 万元。

2021 年 4 月 9 日，公司召开第九届董事会第四次会议，关联董事贾帅、申成文回避表决，非关联董事以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于核定公司 2021 年度日常关联交易额度的议案》。

根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定的要求，本次交易不需提交公司股东大会审议。

（二）预计日常关联交易类别和金额

| 关联交易类别 | | 关联人 | 关联交易内容 | 关联交易定价原则 | 合同签订金额或预计金额（万元） | 截至披露日已发生金额 | 上年发生金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 关联交易收入 | 为关联方提供物业管理服务、工程服务、酒店餐饮等 | 深圳市中洲宝城置业有限公司 | 提供物业服务 | 按照市场价格执行 | 1,150 | 255.92 | 1,049.77 |
| | | 深圳市汇海置业有限公司 | 提供物业服务 | | 700 | 236.06 | 681.14 |
| | | 深圳市朗怡物业管理有限公司 | 提供物业服务 | | 300 | 59.68 | 297.19 |
| | | 深圳市中洲龙西置业有限公司 | 提供物业服务 | | 130 | 33.96 | 128.72 |
| | | 深圳市中洲河西置业有限公司 | 提供物业服务 | | 30 | 12.25 | 31.41 |
| | | 深圳市汇海置业有限公司 | 提供工程服务 | | 300 | 194.86 | 77.77 |
| | | 其他酒店餐饮小额合计 | – | | 100 | 43.30 | 93.04 |
| | 受托租赁 | 深圳市中洲置地有限公司 | 受托租赁 | | 410 | 90.23 | – |
| | 关联交易收入合计 | | – | – | 3,120 | 928.12 | 2,359.04 |
| 关联交易支出 | 向关联方承租物业 | 深圳市中洲置地有限公司 | 承租物业 | 按照市场价格执行 | 1,065 | 265.47 | 1,061.90 |
| | | 青岛市亮洲置业有限公司 | 承租物业 | | 80 | 20.71 | 22.72 |
| | | 深圳市汇海置业有限公司 | 承租物业 | | 450 | 34.06 | 59.46 |
| | 关联交易支出合计 | | – | – | 1,595 | 363.45 | 1,144.08 |
| 关联交易收入 | 为关联方提供物业管理服务、工程服务、酒店餐等 | 深圳市中洲宝城置业有限公司 | 提供物业服务 | | 1,049.77 | 3.25% | |
| | | 深圳市汇海置业有限公司 | 提供物业服务 | | 681.14 | 2.11% | |
| | | 深圳市朗怡物业管理有限公司 | 提供物业服务 | | 297.19 | 0.92% | |
| | | 深圳市中洲龙西置业有限公司 | 提供物业服务 | | 128.72 | 0.40% | |
| | | 深圳市中洲河西置业有限公司 | 提供物业服务 | | 31.41 | 0.10% | |
| | | 深圳市汇海置业有限公司 | 提供工程服务 | | 77.77 | 0.40% | |
| | | 深圳市中洲置地有限公司 | 提供工程服务 | | 46.94 | 0.12% | |
| | | 其他酒店餐饮小额合计 | – | | 93.04 | 0.07% | |
| | 向关联方出租物业 | 惠州中洲投资有限公司 | 出租物业 | | 7.43 | 0.02% | |
| | 关联交易收入合计 | | – | | 2,413.41 | | |
| 关联交易支出 | 接受关联方物业管理服务 | 深圳市朗怡物业管理有限公司 | 接受物业服务 | | 194.06 | 20.02% | |
| | 向关联方承租物业 | 深圳市中洲置地有限公司 | 承租物业 | | 1,061.90 | 43.01% | |
| | | 深圳市汇海置业有限公司 | 承租物业 | | 59.46 | 2.41% | |
| | | 青岛市亮洲置业有限公司 | 承租物业 | | 22.72 | 0.92% | |
| | 关联交易支出合计 | | – | | 1,338.15 | | |

二、关联人介绍和关联关系

1、深圳市中洲置地有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：120,000 万人民币

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；自有物业租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；货物及技术进出口。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3703I 单元

截至 2020 年 9 月 30 日，中洲置地（合并）总资产为 6,205,260.99 万元，净资产 1,302,487.05 万元，主营业务收入为 583,325.16 万元，净利润 29,215.68 万元。

中洲置地是本公司控股股东，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 第一项规定的情形，是本公司的关联法人。中洲置地财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

2、深圳市汇海置业有限公司

法定代表人：贾帅

注册资本：7,500 万人民币

经营范围：一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事开发经营；国内贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；从事广告业务；日用百货、纺织、服装、文化体育用品、仪表仪器、五金交电、家具、工艺品（不含象牙及其制品）、金银首饰、化妆品的销售。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）

注册住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3703I 单元

截至 2020 年 9 月 30 日，汇海置业总资产为 2,062,426.93 万元，