股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2023-09 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2022 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　2022 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

2022 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 4 次。其中，以现场出席方式召开会议 1 次，以通讯表决方式召开 3 次，所有议案均获得出席会议董事的全票表决通过。公司董事会决策权和正常行使，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。（2022 年董事会召开具体情况详见附表 1）

2022 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 6 次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开 1 次会议，对 2021 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内部审计工作等事项，并在公司 2021 年年度报告审计工作期间与有关方召开了现场见面会，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 1 次会议，对补选非独立董事人选的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 1 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。（2022 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，股东大会、董事会、监事会运作规范有效，董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，按照法律法规和公司章程的规定履行职责。

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

2022 年是中国房地产企业砥砺前行的一年，企业承受着行业周期调整和内外部环境带来的前所未有的经营压力，最终等到一次行业政策层面的触底反弹。上半年，受宏观经济、融资环境和经济下行叠加影响，土拍市场持续低迷，市场数据全面下滑，百强房企业绩承压，融资情况持续恶化。行业供需两端均趋于风险敏感趋势，需求端观望，供给端保守，地方政府在实际执行层面加强了预售资金监管的力度，加剧企业资金回流难度，房企举步维艰。

2022 年 11 月起，关于房地产行业的支持性政策开始暖风频吹，监管部门先后向房地产业发出“三支箭”，分别从信贷、债券、股权三个融资主渠道给予支持，2022 年 11 月 28 日，以股权融资放开为标志，金融纾困房地产的“三支箭”全面射出，各项融资渠道重新开闸，行业风险有望进一步缓释。增量资金对于项目端的支持和“保交楼”的落实，将有助于稳定购房者预期。但木可否认的是，从政策层面的支持，到市场信心的真正恢复，中间还需要一定的过程；金融纾困房地产的资源何时能从行业龙头流向中小型民营房地产企业，也需要销售端的真正回暖和投资人对企业的认可。

国家统计局数据显示，2022 年全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%；房企全年融资总量为 8,240 亿元，同比减少 38%，2016 年以来首次低于 1 万亿元。纵观全年销售情况，当前市场规模筑底、整体止跌在即。展望 2023 年，克而瑞研究中心认为，房企供给侧改革已渐近尾声，稳信用下企业整体融资环境或将实质性改善，央国企及优质民企更将显著受益。

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、环渤海经济区，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”；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；黄金台项目位于龙华区深圳北站核心商务区内，区位优势明显，拟打造龙华区核心地段的高端住宅产品；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 2022 年，惠州公司仍跻身惠州房企销售排行榜第六位，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，已完成单一主体确认，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；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。

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。

公司青岛半岛城邦项目位于青岛胶州少海新城片区，靠近青岛胶东国际机场，生态环境优越。多年的开发建设已将项目打造为胶州湖区品质生态大城，同步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

2022 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，实现房地产销售面积 28 万平方米，销售金额 43.6 亿元，营业收入 70.83 亿元，归属于上市公司股东的净利润 7,966.30 万元。全年现金流安全平稳、资产运营能力稳步提升、保交付工作顺利完成，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。公司上下齐心排除万难，顺利完成 10 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。2022 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。2022 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。2022 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执行管理。

6、资产板块，开源节流稳经营。2022 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。物业公司营收同比增长 10%，顺利招展 6 个项目。中洲湾商业克服不利因素，在 12 月 15 日实现开业。酒管公司受需求萎缩影响，整体经营未及预期，但客房入住率位于片区前列，客户满意度达到公司要求，开源节流取得一定成效。

四、公司未来发展的展望

（一）行业格局与趋势

2023 年，中央将继续坚持房住不炒总基调，保持调控政策连续性稳定性，延续已出台的支持房企融资政策，改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间，继续稳妥实施房地产长效机制。行业或将出现以下发展趋势：

1、政策调控整体以“稳”为主。2023 年，房地产政策层面将继续坚持“房住不炒”的定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。

2、政策将继续改善房企资产负债情况。短期行业供给侧政策以“三支箭”为抓手迅速发力，在资产、负债、权益等方面多管齐下，有助于改善优质企业资产负债表、化解受困房企风险，将带动企业和居民预期扭转与修复。长期来看，伴随行业政策支持和资源分配新局面，房企无论在传统开发业务或是多元业务赛道上均要做好准备面对整体的变革。

3、房地产企业将持续强分化。2022 年以来在行业基本面整体承压的背景下，供给侧剧烈出清阶段基本完成，格局优化日益清晰。分化已经体现在当前的土储和销售中，预计未来将进一步凸显。

（二）公司 2023 年经营计划和重点工作

2023 年，控股公司仍继续秉持“规模稳健、资产增值、品牌优良，有所突破”的整体策略开展工作。为此，公司将重点做好以下工作：

1、聚力攻坚抢抓销售

2023 年，公司将继续全力营销，以销售业绩为导向，继续坚持“一城一策”、“一盘一策”，全力推行全民营销；线上线下有效结合，提升项目流量，提高成交转化率；加快重点项目及长期库存的销售去化。

2、稳中求进平衡现金流

2023 年，公司将继续加强现金储备和应对风险能力，保障现金流安全。地产板块要重视投资性现金流的回流，将沉淀的历史资产现金回流。资产板块要勇挑重担，迎难而上，为控股公司现金流做出积极贡献。

融资工作是今年重中之重，要做好现有项目的贷款重组、成本降低工作，同时努力探索拓展多种融资渠道。

3、齐心协力保障交付

2023 年，公司有多个重大项目需要交付，公司将全力确保运营节点如期达成，坚守品质质量关，力争完美交付，用优质的产品和服务，全力打造中洲品牌。

4、精细管理严抓内控

2023 年，公司将坚持效益改进这一方向，充分挖掘管理潜能，提高精细化管理水平，坚决向管理要红利。经营管理要减少跑冒滴漏，逐渐形成精细管理的定势思维，减少不必要的支出浪费，给现金流做出贡献。进一步完善公司制度类文件管理，严抓内部管控和风险防控工作，避免因内部管理出现漏洞而给公司带来损失。

5、长期资产价值提升

存量物业作为公司穿越周期的坚实基础，2023 年，公司将加强资产板块经营性物业的管理和运营工作，为公司带来持续稳定的收入和现金流。

6、资产板块提质增效

随着房地产行业新形势下的转变，资产板块在公司资产增值、品牌树立、贡献现金流方面发挥的作用越来越重要。2023 年，资产板块要继续发挥优势，开源节流，服务提升。要多措并举创收入开源，狠抓回款，加速资金回笼；优化运营成本、节约支出；提升服务质量维持客户满意度，提升客户对中洲品牌的认可；加强人力资源管理，夯实人力资源基础。

五、可能面对的风险及对策

1、市场风险

受外部环境的影响，2022 年房地产行业仍受重挫，尽管政策已基本筑底，市场在逐步恢复，但当前市场端的转暖以及政策端利好传导到末端的中小型民营企业仍有待时间去验证，且公司重点项目布局区域粤港澳大湾区销售端政策即使放开也大概率是小范围和局部性。2023 年仍然面临着国际、国内复杂的政治经济环境，政策也可能会随外部环境变化发生一些适当性的调整，公司要立足主动应变、积极应变，加强对政策及市场研判，及时调整、迅速应变，降低公司经营风险。

2、融资风险

尽管房地产行业“三支箭”已射出，但房地产行业融资环境仍然严峻，资源仍向头部企业倾斜，公司能否抓住市场机会成功再融资，仍存在不确定性，公司将继续拓宽融资渠道、优化融资结构，抓住市场及政策窗口期，确保公司现金流安全。

2023 年，董事会将继续发挥公司治理核心地位的作用，科学决策，稳健经营，努力实现公司资产保值增值，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 2022 年董事会会议列表；

附表 2: 公司 2022 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

二〇二三年四月十二日

附表 1：公司 2022 年董事会会议列表

序号	会议名称	会议时间	议案内容
1	第九届董事会第九次会议	2022.4.11	1.《2021 年度董事会工作报告》； 2.《2021 年度总裁工作报告》； 3.《关于 2021 年度经审计财务报告的议案》； 4.《关于 2021 年度利润分配及分红预案的议案》； 5.《关于 2021 年年度报告全文及摘要的议案》； 6.《关于 2021 年度内部控制评价报告的议案》； 7.《关于聘请 2022 年度会计师事务所的议案》； 8.《关于核定公司 2022 年度日常关联交易额度的议案》； 9.《关于核定公司 2022 年度为控股子公司提供担保额度的议案》； 10.《关于核定公司及控股子公司 2022 年度提供财务资助额度的议案》； 11.《关于召开 2021 年度股东大会的议案》。
4	第九届董事会第十次会议	2022.4.27	1.《关于 2022 年第一季度报告的议案》； 2.《关于补选第九届董事会非独立董事的议案》。
5	第九届董事会第十一次会议	2022.8.17	1.《关于 2022 年半年度报告全文及摘要的议案》。
6	第九届董事会第十二次会议	2022.10.26	1.《关于 2022 年第三季度报告的议案》。

附表 2: 公司 2022 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
2021 年度股东大会	年度股东大会	70.17%	2022 年 5 月 18 日	2022 年 5 月 19 日	2022-27 号

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2023-10 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2022 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四次会议，有关会议召开及决议情况如下：

1、2022 年 4 月 11 日召开了第九届监事会第六次会议，审议并通过了公司《2021 年度监事会工作报告》、《关于确认公司 2021 年年度报告的议案》、《关于确认公司 2021 年度内部控制评价报告的议案》、《关于公司聘请 2022 年度会计师事务所的议案》。

2、2022 年 4 月 27 日召开了第九届监事会第七次会议，审议并通过了公司《关于公司 2022 年第一季度报告的议案》。

3、2022 年 8 月 17 日召开了第九届监事会第八次会议，审议并通过了《关于公司 2022 年半年度报告的议案》。

4、2022 年 10 月 26 日召开了第九届监事会第九次会议，审议并通过了《关于公司 2022 年第三季度报告的议案》。

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；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、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。

4、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

二〇二三年四月十二日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2023-12 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 独立董事 2022 年度履职情况报告

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《独立董事工作细则》以及公司《章程》的规定，本人作为深圳市中洲投资控股股份有限公司独立董事，现就独立董事 2022 年度履职情况报告如下：

一、出席会议情况

报告期内，本人参加 1 次董事会现场会议，对所有审议事项表决同意，并对 3 次以通讯表决方式召开的董事会会议决议签署表示同意的意见。未有缺席情况，未有现场表决会议授权其他独立董事代为行使独立董事职权的情况，未有连续两次未亲自参加董事会会议的情况。

董事会各专门委员会会议出席情况如下：

战略委员会		审计与风险管理委员会		提名委员会		薪酬与考核委员会	
应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数
0	0	4	4	1	1	1	1

本人对所出席董事会专门委员会会议的所有议案表示同意，没有提出否定或异议的情况。

二、发表独立意见情况

报告期内，本人充分履行《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》等法律法规及公司《章程》赋予的职责，认真审议各项议案，并就补选公司董事、聘任会计师事务所、公司对外担保、关联交易、对外提供财务资助等事项发表了独立意见。

独立董事在报告期内发表独立意见统计：

发表独立意见事项	发表日期	意见类型
独立董事 2021 年度履职情况报告	2022/4/13	同意
独立董事关于公司第九届董事会第九次会议有关事项的事前认可意见	2022/4/13	同意
独立董事关于公司第九届董事会第九次会议有关事项的独立意见	2022/4/13	同意
独立董事关于补选公司董事的独立意见	2022/4/27	同意
独立董事关于公司第九届董事会第十一次会议有关事项的独立意见	2022/8/17	同意
独立董事关于公司董事兼总裁辞职的核查意见	2022/11/1	一致

三、独立董事日常履职及向公司提出的规范发展建议及采纳情况

公司定期以月报形式向本人报告公司的项目运营、公司重大事项以及投资者关注的事项等情况，本人可以及时掌握公司基本情况，在董事会上发表专业的独立意见，行使独立董事职权。结合自身专业特长，本人主要对公司风险管理、内部控制、关联交易、对外担保、拟聘任人员任职资格核查事项等问题发表了自己的看法。

报告期内，本人作为公司第九届董事会审计与风险管理委员会委员，认真审阅了公司定期报告，对公司财务报表、内部控制、内部审计工作及公司重大事项等提出了专业意见。

本人作为公司第九届董事会薪酬与考核委员会委员，在报告期内考核了公司高级管理人员的履职情况，审核了公司定期报告中披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况。

本人作为公司第九届董事会提名委员会委员，在报告期内审查了非独立董事人选的任职资格。

四、独立董事现场办公及实际考察情况

为全面了解公司经营情况，切实履行独立董事职责，本人及时了解公司经营情况，听取公司管理层对于经营状况、重大事项、财务管理、审计工作方面的汇报时提出了专业意见。报告期内，本人现场考察了公司代建的中洲滨海商业中心项目，对项目的品牌运营和营销策略提出了个人意见。

五、在保护社会公众股东合法权益方面所做的工作

1、认真履行公司重大事项的监督核查职责。在公司董事会审议关联交易、对外提供财务资助等重大事项时，本人认真核查了公司提供的相应资料，针对重大事项的必要性、合理性和审核程序的合法性发表了事前认可意见及独立意见。

2、促进公司规范运作。本人在出席公司董事会会议时，对于需经董事会审议的议案，均认真审核公司提供的材料，并根据自身的专业背景进行调查研究，会上提出合理化的建议，谨慎发表独立意见，切实维护公司和股东的利益。

3、关注公司信息披露质量。本人持续关注公司信息披露情况及各种传媒对公司经营管理等情况的相关报道，主动了解相关情况，督促公司严格按照深圳证券交易所《股票上市规则》等法律、法规和公司《信息披露管理规定》等有关规定认真、及时地履行信息披露义务。

六、在公司 2021 年度报告方面所做的工作

根据中国证监会的要求，报告期内，在公司 2021 年度报告审计过程中，本人与审计机构进行两次会面，就年报审计工作、内部控制审计工作安排及审计工作中出现的问题进行及时沟通，听取了公司关于 2021 年度财务状况和重大事项进展情况的汇报，认真审阅了公司书面提交的 2021 年度未审财务报告、审计工作计划及其它相关资料，并予以认可。

七、其他工作

1、报告期内，本人未提议召开董事会。

2、报告期内，本人未独立聘请外部审计机构和咨询机构。

此报告。

报告人：张　英

二〇二三年四月十二日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2023-13 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 独立董事 2022 年度履职情况报告

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《独立董事工作细则》以及公司《章程》的规定，本人作为深圳市中洲投资控股股份有限公司独立董事，现就独立董事 2022 年度履职情况报告如下：

一、出席会议情况

报告期内，本人参加 1 次董事会现场会议，对所有审议事项表决同意，并对 3 次以通讯表决方式召开的董事会会议决议签署表示同意的意见。未有缺席情况，未有现场表决会议授权其他独立董事代为行使独立董事职权的情况，未有连续两次未亲自参加董事会会议的情况。董事会各专门委员会会议出席情况如下：

战略委员会		审计与风险管理委员会		提名委员会		薪酬与考核委员会	
应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数
0	0	4	4	0	0	0	0

本人对所出席董事会专门委员会会议的所有议案表示同意，没有提出否定或异议的情况。

二、发表独立意见情况

报告期内，全体独立董事充分履行《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》等法律法规及公司《章程》赋予的职责，认真审议各项议案，并就补选公司董事、聘任会计师事务所、公司对外担保、关联交易、对外提供财务资助等事项发表了独立意见。

独立董事在报告期内发表独立意见统计：

发表独立意见事项	发表日期	意见类型
独立董事 2021 年度履职情况报告	2022/4/13	同意
独立董事关于公司第九届董事会第九次会议有关事项的事前认可意见	2022/4/13	同意
独立董事关于公司第九届董事会第九次会议有关事项的独立意见	2022/4/13	同意
独立董事关于补选公司董事的独立意见	2022/4/27	同意
独立董事关于公司第九届董事会第十一次会议有关事项的独立意见	2022/8/17	同意
独立董事关于公司董事兼总裁辞职的核查意见	2022/11/1	一致

三、独立董事履职及向公司提出的规范发展建议及采纳情况

公司定期以月报形式向本人报告公司的项目运营、公司重大事项以及投资者关注的事项等情况，本人可以及时掌握公司基本情况，在董事会上发表专业的独立意见，行使独立董事职权。结合自身专业特长，本人主要对公司风险管理、内部控制、交易担保等问题发表了自己的看法。

报告期内，本人作为公司第九届董事会审计与风险管理委员会委员，认真审阅了公司定期报告，对公司财务报表、内部控制、内部审计工作及公司重大事项等提出了专业意见。

四、独立董事现场办公及实际考察情况

为全面了解公司经营情况，切实履行独立董事职责，本人及时了解公司经营情况，听取公司管理层对于经营状况、重大事项、财务管理、审计工作方面的汇报时提出了专业意见。报告期内，本人现场考察了公司代建的中洲滨海商业中心项目，对项目的品牌运营和营销策略提出了个人意见。

五、在保护社会公众股东合法权益方面所做的工作

1、认真履行公司重大事项的监督核查职责。在公司董事会审议关联交易、对外提供财务资助等重大事项时，本人认真核查了公司提供的相应资料，针对重大事项的必要性、合理性和审核程序的合法性发表了事前认可意见及独立意见。

2、促进公司规范运作。本人在出席公司董事会会议时，对于需经董事会审议的议案，均认真审核公司提供的材料，并根据自身的专业背景进行调查研究，会上提出合理化的建议，谨慎发表独立意见，切实维护公司和股东的利益。

3、关注公司信息披露质量。本人持续关注公司信息披露情况及各种传媒对公司经营管理等情况的相关报道，主动了解相关情况，督促公司严格按照深圳证券交易所《股票上市规则》等法律、法规和公司《信息披露管理规定》等有关规定认真、及时地履行信息披露义务。

六、在公司 2021 年度报告方面所做的工作

根据中国证监会的要求，报告期内，在公司 2021 年度报告审计过程中，本人与审计机构进行两次会面，就年报审计工作、内部控制审计工作安排及审计工作中出现的问题进行及时沟通，听取了公司关于 2021 年度财务状况和重大事项进展情况的汇报，认真审阅了公司书面提交的 2021 年度未审财务报告、审计工作计划及其它相关资料，并予以认可。

七、其他工作

1、报告期内，本人未提议召开董事会。

2、报告期内，本人未独立聘请外部审计机构和咨询机构。

此报告。

独立董事：叶　萍

二〇二三年四月十二日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2023-14 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于公司 2023 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

“中洲集团”：深圳中洲集团有限公司

“汇海置业”：深圳市汇海置业有限公司

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中洲集团有限公司及其关联公司发生日常关联交易，包括公司向关联方承租物业、为关联方提供物业管理服务及工抵房销售等，预计 2023 年度公司日常关联交易总金额约为人民币 30,115 万元。

2023 年 4 月 10 日，公司召开第九届董事会第十三次会议，关联董事贾帅、申成文回避表决，非关联董事以 6 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于核定公司 2023 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(万元)	上年实际发生金额(万元)
关联交易收入	为关联方提供物业管理、酒店餐饮服务	中洲集团及其关联公司	提供物业管理、酒店餐饮服务	按照市场价格执行	4000	1233.69	3540.29
	委托经营管理费	深圳市汇海置业有限公司	委托经营管理费	按照市场价格执行	4220	813.02	3476.23
	工抵房销售款	深圳市汇海置业有限公司	销售款	按照市场价格执行	20000	0	0
	关联交易收入合计		-	-	28220	2046.71	7016.52
关联交易支出	向关联方租赁物业、接受物业服务、缴纳停车费	中洲集团及其关联公司	租赁写字楼、接受物业服务、缴纳停车费	按照市场价格执行	1895	447.70	1463.90

（三）上一年度日常关联交易实际发生情况

关联交易类别		关联人	关联交易内容	实际发生金额（万元）	预计金额(万元)	实际发生额占同类业务比例	实际发生额与预计金额差异	披露日期及索引
关联交易收入	为关联方提供物业管理、酒店餐饮服务	中洲集团及其关联公司	提供物业管理、酒店餐饮服务	3540.29	4520	7.19%	-21.68%	2022 年 4 月 13 日巨潮资讯网
	委托经营管理费	深圳市汇海置业有限公司	委托经营管理费	3476.23	4200	8.21%	-17.23%	
	关联交易收入合计		-	7016.52	8720		-19.54%	
关联交易支出	向关联方租赁物业、接受物业服务、缴纳停车费	中洲集团及其关联公司	租赁写字楼、接受物业服务、缴纳停车费	1463.90	1605	64.20%	-8.79%	

二、关联人介绍和关联关系

1、深圳中洲集团有限公司

法定代表人：黄光亮

注册资本：20,000 万人民币

经营范围：一般经营项目是：计算机软件的开发。增加：投资兴办实业（具体项目另行申报）。

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 3701A 单元

截至 2022 年 9 月 30 日，中洲集团（合并）总资产为 8,737,583.63 万元，净资产 2,570,659.74 万元，主营业务收入为 760,435.48 万元，净利润 58,685.14 万元。

中洲集团是本公司控股股东，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。中洲集团财务状况良好，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：胡伟

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、工艺礼品（不含象牙及其制品）、金银首饰、化妆品的销售；物业管理。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：机动车停放服务。

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 3702A 单元

截至 2022 年 9 月 30 日，汇海置业总资产为 2,752,040.20 万元，净资产 373,744.25 万元，主营业务收入为 141,026.08 万元，净利润 40,878.76 万元。

汇海置业是中洲集团的控股子公司，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 第二项规定的情形，是本公司的关联法人。汇海置业财务状况良好，具备履约能力，不是失信被执行人。

三、关联交易主要内容

2023 年，公司将向中洲集团及其关联公司提供物业管理、酒店餐饮服务。上述服务价格参考市场服务水平确定，预计全年服务收入约为 4,000 万元。

2023 年，汇海置业将委托公司对其相关物业经营管理。上述服务价格参考市场服务水平确定，预计全年受托经营管理收入约为 4,220 万元。

2023 年，公司将部分房产以工抵房形式出售给汇海置业。上述销售价格参考市场水平确定，预计全年销售款收入约为 20,000 万元。

2023 年，公司及子公司将向中洲集团及其关联公司租赁物业及接受物业服务、缴纳停车费。上述物业租赁价格参考相同地段类似物业的租金水平确定，预计全年租金及物业服务、停车费约为 1,895 万元。

四、本次关联交易的目的和对公司的影响

本次关联交易属于公司日常经营需要，交易价格定价公允合理，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形；对公司未来财务状况、经营成果不产生特别影响；公司主要业务未因上述关联交易而对关联方形成依赖，公司独立性未受到影响。

五、独立董事意见

（一）事前认可意见

本次日常关联交易，公司事前向独立董事提供了相关资料，独立董事进行了事前审查。

公司 2023 年度日常关联交易属于日常经营业务，关联交易定价遵循市场原则，未发现存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的独立性产生影响，符合公司及全体股东利益。

全体独立董事同意将《关于核定公司 2023 年度日常关联交易额度的议案》提交公司第九届董事会第九次会议审议，届时关联董事须回避表决。

（二）独立意见

公司 2023 年度日常关联交易属于日常经营业务，关联交易以市场价格为定价依据，遵循公平、公正、公开的原则，未发现存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的独立性产生影响，符合公司及全体股东利益。

董事会在审议该项议案时，关联董事均回避表决，决策程序符合《公司法》等法律法规及公司《章程》的规定。作为公司独立董事，我们同意公司 2023 年度日常关联交易额度。

六、备查文件

1、第九届董事会第十三次会议决议；

2、独立董事关于公司第九届董事会第十三次会议有关事项的事前认可意见；

3、独立董事关于公司第九届董事会第十三次会议有关事项的独立意见。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二三年四月十二日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2023-15 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于核定公司 2023 年度为控股子公司 提供担保额度的公告

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 2023 年 4 月 10 日召开第九届董事会第十三次会议，审议通过《关于核定公司 2023 年度为控股子公司提供担保额度的议案》，同意公司 2023 年度为控股子公司提供不超过人民币 100 亿元的担保额度。

2、上述担保事项经股东大会审议批准后，股东大会授权董事会审议担保额度项下每一单笔担保的具体事项，董事会在取得股东大会上述担保审议授权的同时授权公司董事长决定担保额度项下每一单笔担保的具体事项。

3、根据深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——行业信息披露》（2023 年修订）和公司《章程》的规定，该事项须提交公司 2022 年度股东大会审议。

4、本次担保事项及相关授权有效期自 2022 年度股东大会通过之日起至 2023 年度股东大会召开之日止。

二、担保额度的预计情况

公司为控股子公司向银行等金融机构信贷业务以及其它业务提供不超过人民币 100 亿元的担保额度，其中，公司为资产负债率 70%以上的控股子公司提供担保的额度不超过人民币 90 亿元，为资产负债率 70%以下的控股子公司提供担保的额度不超过人民币 10 亿元。

各控股子公司可根据其自身融资需求，在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽谈具体的融资条件，具体担保金额、担保期限等以最终签署的相关文件为