股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2025-14号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司2024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 2024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

2024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8次。其中，以现场出席方式召开会议2次，以通讯表决方式召开6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。（2024年董事会召开具体情况详见附表1）

2024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10次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开2次会议，对2023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，选举了第十届董事会薪酬与考核委员会主任委员。董事会审计与风险管理委员会共召开6次会议，主要审议各期定期报告事项及内部审计工作、聘任会计师事务所、选举审计与风险管理委员会主任委员等事项，并在公司2023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2次会议，对第十届董事候选人资格、拟聘任的高级管理人员人选的任职资格进行了审查、选举提名委员会主任委员等事项。

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2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。（2024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，公司修订了《内幕知情人登记管理制度》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规定》。公司股东大会、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

国家统计局数据显示，2024年全年商品房销售面积、金额为9.7亿平方米、9.7万亿元，同比分别下降13%和17%。从历年65家典型房企的融资总量来看，2024年融资总量为4,629亿元，同比下降31%。从季度数据走势来看，得益于中央部委“严控增量、优化存量、提高质量”等稳市场举措的推进，以及地方主管部门的积极落实，2024年行业销售基本走出了“筑底曲线”。

行业政策方面，2024年从松绑限制性到出台刺激性政策，政策措施基本应出尽出，市场也在四季度取得了阶段性的止跌。集中表现在：第一，中央加强政策预期管理，提振市场信心，提出“止跌回稳”、“切实回应群众需求”、“稳楼市”等新表述和清晰定调；第二，针对市场存在问题“对症下药”，提出收购商品房、回购存量土地、扩容白名单等方式保交楼、去库存；第三，降低首付比例、贷款利率，通过组合拳手段降低购房门槛、修复购房信心；第四，在多数二三四线政策早早出台后，核心一二线包括北上广深在2024年放松限购、限贷、调整营屯标准等，持续为市场“添火”。

展望2025年，基于“止跌回稳”的政策持续落地，需求侧信心逐步恢复，年初交易量、房价、竣工等指标有望持续向好，整体来看，行业正在进入新平衡周期，全年商品房销售有望企稳。

二、报告期内公司主要经营管理工作回顾

2024年，公司上下共同努力、团结奋进，保交付、保运营、保信用，全年公司实现房地产销售面积33.12万平方米，销售金额151.07亿元（含委托经营项目）。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5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。2024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。2024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，租金收入超额完成任务。

5、规范运作，防控经营风险。2024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。2024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。

三、公司未来发展的展望

（一）行业格局与趋势

政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为2025年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。2025年是“十四五”规划收官之年，也是“十五五”发展谋篇布局之年，各项政策加力有望带动市场预期修复，但房地产全面回稳仍面临一些挑战，整体或仍处于筑底阶段。在这一背景下，我们可以预见以下趋势：

1、行业政策方面：政策将保持延续性，下阶段有望继续围绕促进需求、优化供给两个方面展开，加快政策落实。促进需求方面，一是，加力推进货币化安置城中村改造和危旧房改造，释放增量住房需求；二是，一线城市限制性政策有望继续优化，取消郊区或大户型限购政策存在预期；三是，加大购房补贴等鼓励性政策或将在更多城市落地，带动需求释放。优化供给方面，重点或在于去库存政策的加快落地推进，一是，专项债收购存量闲置土地的配套政策有望继续完善，加速推动土地“去库存”；二是，完善存量商品房收储政策，促进存量商品房去化；三是，盘活商办用房改为租赁住房等。另外，“好房子”建设、项目融资“白名单”等或也将是政策聚焦点。

2、市场方面：基于“止跌回稳”的政策持续落地，需求侧信心逐步恢复，2025年商品房销售有望企稳，预计全年面积、金额止跌持平。

（二）公司2025年经营计划和重点工作

2024年在房地产行业利好政策的推动下，公司取得了不错的销售成绩，2025年公司将“驭势稳进，砥砺前行”，重点推进以下工作：

1、聚力攻坚抢抓销售

2025年，公司将坚持以销售为核心目标，深化“一城一策”和“一盘一策”的策略，全面推动全民营销模式。通过线上线下联动，提升项目曝光度和客户转化率，加快重点项目及库存去化速度。

2、稳中求进平衡现金流

2024年，深圳出台了“个人住房按揭贷款需在主体封顶后才能放款”的政策，这对房企的销售回款产生了一定影响。因此，2025年公司将进一步加强现金储备，提升风险应对能力，确保现金流健康运转。地产板块将重点推进销售回款工作；资产板块则需主动担当，积极作为，为控股公司贡献稳定的现金流支持。

融资工作仍将是今年的核心任务之一，公司将持续优化现有项目的贷款配套，降低融资成本，同时积极探索多元化融资渠道，为未来发展提供充足的资金保障。

3、齐心协力保障交付

2025年，公司多个重大项目将进入交付阶段。公司将严格把控运营节点，确保项目按时交付，同时坚守品质底线，力求以优质的产品和服务赢得客户信赖，进一步提升中洲品牌的市场影响力。

4、匠心打造优质产品

随着房地产行业的转型，居民的居住需求已从“有房住”向“住好房”转变，产品力成为未来行业竞争的关键。公司将以工匠精神为核心，精心打磨每一个项目，致力于实现业主心中“美好人居”的理想，用高品质产品赢得市场认可。

5、长期资产价值提升

存量物业是公司长期发展的重要支撑。2025年，公司将加强资产板块经营性物业的管理和运营，通过优化资产结构和提升运营效率，为公司创造持续稳定的收入和现金流。

四、可能面对的风险及对策

1、市场风险

2024年商品房销售面积同比下降13%的背景下，行业正经历结构性重构。2025年全国房地产市场销售规模恢复仍面临挑战。为此，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

房企融资支持政策边际改善，各地更是推广融资协调机制“白名单”，2025年，公司融资仍面临多重挑战。为此，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。

五、公司改善投资价值的相关举措

在新的行业形势下，公司将坚持稳健经营、规范运作，努力提升公司投资价值。公司将及时调整经营策略以适应外部环境的变化，对外促销售、保交付、稳现金流，树立公司品牌信誉；对内提质增效严抓内控，提高公司组织运营能力。

此外，公司还将继续做好信息披露，建设与投资者良好的沟通渠道，积极响应投资者对公司的合理反馈和要求，提升资本市场对公司的信任度。

公司将持续研究资本市场政策，紧跟监管要求，结合公司的实际情况，研究其他改善公司投资价值的相关举措。

此报告。

附表1：公司2024年董事会会议列表；

附表2：公司2024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

二〇二五年四月二十六日

附表1：公司2024年董事会会议列表

| 序号 | 会议名称 | 会议时间 | 议案内容 |
|---|---|---|---|
| 1 | 第九届董事会第十九次会议 | 2024.4.22 | 1、2023年度董事会工作报告<br>2、关于2023年度经审计财务报告的议案<br>3、关于2023年度利润分配及分红预案的议案<br>4、关于2023年年度报告全文及摘要的议案<br>5、关于2023年度内部控制评价报告的议案<br>6、关于核定公司2024年度日常关联交易额度的议案<br>7、关于核定公司2024年度为控股子公司提供担保额度的议案<br>8、关于核定公司及控股子公司2024年度提供财务资助额度的议案<br>9、关于授权购买金融机构理财产品的议案<br>10、关于独立董事独立性自查情况的议案<br>11、关于董事会换届的议案<br>12、关于召开2023年度股东大会的议案 |
| 2 | 第九届董事会第二十次会议 | 2024.4.29 | 1、关于2024年第一季度报告的议案 |
| 3 | 第十届董事会第一次会议 | 2024.5.15 | 1、选举公司董事长<br>2、选举公司副董事长<br>3、选举第十届董事会各专门委员会委员<br>4、批准第十届董事会各专门委员会主任委员<br>5、聘任公司总裁<br>6、聘任公司副总裁、财务总监<br>7、聘任公司董事会秘书 |
| 4 | 第十届董事会第二次会议 | 2024.7.22 | 1、关于向招商银行股份有限公司深圳分行申请融资授信的议案 |
| 5 | 第十届董事会第三次会议 | 2024.8.20 | 1、关于2024年半年度报告全文及摘要的议案<br>2、关于修订公司＜内幕信息知情人登记管理制度＞的议案<br>3、关于修订公司＜董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规定＞的议案 |
| 6 | 第十届董事会第四次会议 | 2024.9.9 | 1、关于聘请2024年度会计师事务所的议案<br>2、关于召开2024年第一次临时股东大会的议案 |
| 7 | 第十届董事会第五次会议 | 2024.9.26 | 1、关于公司收到行政监管措施决定书的整改报告 |
| 8 | 第十届董事会第六次会议 | 2024.10.29 | 1、关于2024年第三季度报告的议案<br>2、关于会计估计变更的议案 |

附表2：公司2024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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023年度股东大会 | 年度股东大会 | 64.79% | 2024年5月15日 | 2024年5月16日 | 2024-37号 |
| 2024年第一次临时股东大会 | 临时股东大会 | 65.03% | 2024年9月26日 | 2024年9月27日 | 2024-64号 |

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2025-15号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司2024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六次会议，有关会议召开及决议情况如下：

1、2024年4月22日召开了第九届监事会第十四次会议，审议并通过了公司《关于监事会换届选举的预案》、《2023年度监事会工作报告》、《关于确认公司2023年年度报告的议案》、《关于确认公司2023年度内部控制评价报告的议案》。

2、2024年4月29日召开了第九届监事会第十五次会议，审议并通过了公司《关于公司2024年第一季度报告的议案》。

3、2024年5月15日召开了第十届监事会第一次会议，审议并通过了《关于选举第十届监事会主席的议案》。

4、2024年8月20日召开了第十届监事会第二次会议，审议并通过了《关于公司2024年半年度报告的议案》。

5、2024年9月9日召开了第十届监事会第三次会议，审议并通过了《关于聘请2024年度会计师事务所的议案》。

6、2024年10月29日召开了第十届监事会第四次会议，审议并通过了《关于公司2024年第三季度报告的议案》、《关于会计估计变更的议案》。

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

二〇二五年四月二十六日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2025-18号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司独立董事2024年度履职情况报告

根据中国证监会《上市公司独立董事管理办法》、公司《章程》以及公司《独立董事工作制度》的规定，本人作为深圳市中洲投资控股股份有限公司第十届独立董事，现就独立董事2024年度履职情况报告如下：

一、独立董事基本情况

（一）个人基本情况

潘利平，男，2012年1月至2015年9月，任上海航运产业基金管理有限公司副总裁；2015年9月至2023年8月，任上海同华投资集团合伙人；2024年5月起担任本公司独立董事，担任公司董事会薪酬与考核委员会召集人。

（二）独立性情况

2024年度，本人具备《上市公司独立董事管理办法》所要求的独立性，并按照监管规则进行了独立性自查，不存在影响独立性的情况。作为公司独立董事，本人不在公司兼任除董事会专门委员会委员外的其他职务，与公司及其控股股东不存在可能妨碍本人独立客观判断的关系，本人独立履行职责，不受公司控股股东或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

二、出席会议情况

（一）出席董事会与专门委员会情况

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5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 | 0 | 0 | 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）召开专门委员会并向公司提出规范发展建议及采纳情况

本人作为公司第十届董事会薪酬与考核委员会召集人，报告期内召开了1次薪酬与考核委员会，会议选举了第十届董事会薪酬与考核委员会主任委员并对公司拟聘任的高级管理人员进行了资格审查。

本人作为公司第十届董事会提名委员会委员，在报告期内参与了提名委员会的会议，会议选举了第十届董事会提名委员会主任委员并对公司拟聘任的高级管理人员进行了资格审查。

（三）独立董事专门会议

公司根据最新《上市公司独立董事管理办法》制定了《独立董事工作制度》，报告期内未召开第十届董事会独立董事专门会议。　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

报告期内，本人一直对公司的经营发展情况高度关注，听取管理层对于经营状况和规范运作等方面的汇报，并通过各种方式与公司董事会秘书、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，深入了解公司的经营、财务和公司治理状况。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。

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，本人全年合计现场工作8天，能够及时了解公司经营情况，在年度审计工作过程中及时与公司聘任的会计师事务所、公司管理层召开现场沟通会议，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深圳地区的项目，对公司内控和房地产业务链条的法律风险提出了专业意见。

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、总体评价和建议

2024年，本人诚信、独立、勤勉地履行独立董事职责，在董事会中发挥参与决策、监督制衡、专业咨询作用，切实维护公司的整体利益，保护中小股东的合法权益，不受公司主要股东、实际控制人、高级管理层或者其他与公司存在重大利害关系的单位或者个人的影响。

任期内，本人将继续承担对公司及全体股东负有的忠实与勤勉义务，遵守法律、行政法规、中国证监会规定、深交所业务规则、公司《章程》的规定，认真履行职责。按照相关监管规定，定期或者不定期召开独立董事专门会议，研究相关事项和履职相关问题，尤其关注中小股东的合法权益不受损害，为公司治理优化、董事会建设和经营管理进步做出应有贡献。

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：姚卫国

二〇二五年四月二十六日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2025-20号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司独立董事2024年度履职情况报告

根据中国证监会《上市公司独立董事管理办法》、公司《章程》以及公司《独立董事工作制度》的规定，本人作为深圳市中洲投资控股股份有限公司第九届独立董事，现就独立董事2024年度履职情况报告如下：

一、独立董事基本情况

（一）个人基本情况

钟鹏翼，男，2006年至2023年，任深圳市友谊贸易中心有限公司董事长；2007年至今，兼深圳市友谊城房地产有限公司董事长；2008年2月至2013年10月，兼任本公司独立董事；2008年至2023年，兼任香港茂业国际控股有限公司副董事长；2017年7月至2024年5月兼任本公司独立董事，担任公司董事会薪酬与考核委员会召集人。

（二）独立性情况

2024年度，本人具备《上市公司独立董事管理办法》所要求的独立性，并按照监管规则进行了独立性自查，不存在影响独立性的情况。作为公司第九届独立董事，本人不在公司兼任除董事会专门委员会委员外的其他职务，与公司及其控股股东不存在可能妨碍本人独立客观判断的关系，本人独立履行职责，不受公司控股股东或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

二、出席会议情况

（一）出席董事会与专门委员会情况

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5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）召开专门委员会并向公司提出规范发展建议及采纳情况

本人作为公司第十届董事会提名委员会召集人，在报告期内参与了提名委员会的会议，会议选举了第十届董事会提名委员会主任委员并对公司拟聘任的高级管理人员进行了资格审查。

本人作为公司第十届董事会薪酬与考核委员会委员，在报告期内参与了选举审计与风险管理委员会主任委员、公司季度财务报告、公司内部控制相关问题及公司控股股东或实际控制人及其关联人占用本公司资金的事前审查，认真履行职责，充分发挥独立董事职能。

（三）独立董事专门会议

公司根据最新《上市公司独立董事管理办法》制定了《独立董事工作制度》，报告期内未召开第十届董事会独立董事专门会议。　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

报告期内，本人一直对公司的经营发展情况高度关注，听取管理层对于经营状况和规范运作等方面的汇报，并通过各种方式与公司董事会秘书、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，深入了解公司的经营、财务和公司治理状况。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。

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，本人全年合计现场工作9天，能够及时了解公司经营情况，在年度审计工作过程中及时与公司聘任的会计师事务所、公司管理层召开现场沟通会议，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深圳地区的项目，对公司内控和房地产业务链条的法律风险提出了专业意见。

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、总体评价和建议

2024年，本人诚信、独立、勤勉地履行独立董事职责，在董事会中发挥参与决策、监督制衡、专业咨询作用，切实维护公司的整体利益，保护中小股东的合法权益，不受公司主要股东、实际控制人、高级管理层或者其他与公司存在重大利害关系的单位或者个人的影响。

任期内，本人将继续承担对公司及全体股东负有的忠实与勤勉义务，遵守法律、行政法规、中国证监会规定、深交所业务规则、公司《章程》的规定，认真履行职责。按照相关监管规定，定期或者不定期召开独立董事专门会议，研究相关事项和履职相关问题，尤其关注中小股东的合法权益不受损害，为公司治理优化、董事会建设和经营管理进步做出应有贡献。

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：张英　　二〇二五年四月二十六日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2025-22号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司关于核定公司2025年度日常关联交易额度的公告

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。

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2025年度公司日常关联交易总金额约为人民币19,080万元。

公司独立董事专门会议审议通过该议案，同意提交董事会审议。公司第十届董事会第九次会议，关联董事贾帅、胡伟、葛亚南回避表决，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2025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，本次交易需提交公司股东大会审议，届时关联股东须回避表决。

（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 | 5150 | 18 | 3912 |
| | 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 | 2880 | 382 | 2023 |
| | 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 | 5000 | 241 | 9448 |
| 关联交易收入合计 | | | - | - | 13030 | 641 | 15383 |
| 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 | 1050 | 186 | 1882 |
| | 工抵房支出款 | 深圳市汇海置业有限公司 | 支出款 | 按照市场价格执行 | 5000 | 417 | 4710 |
| 关联交易支出合计 | | | - | - | 6050 | 603 | 6592 |

（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 | 3912 | 5400 | 6.39% | -27.56% | 2024年4月24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 | 2023 | 2800 | 4.59% | -27.75% | |
| | 工抵房销售款 | 深圳市汇海置业有限公司 | 销售款 | 9448 | 15000 | 2.89% | -37.01% | |
| 关联交易收入合计 | | | - | 15383 | 23200 | | -33.69% | |
| 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 | 1882 | 2115 | 39.59% | -11.02% | |
| | 工抵房支出款 | 深圳市汇海置业有限公司 | 支出款 | 4710 | 5000 | 2.18% | -5.80% | |
| 关联交易支出合计 | | | - | 6592 | 7115 | | -7.35% | |

关联交易收入实际发生额与预计金额差异较大，主要是因为委托经营管理费未达预期及工抵房落实节奏有所滞后。

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2024年9月30日，中洲集团（合并）总资产7,409,083.49万元；净资产2,123,929.69万元；营业收入411,572.75万元；净利润-57,149.67万元。

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2024年9月30日，汇海置业总资产2,401,487.11万元；净资产349,263.75万元；营业收入15,913.25万元；净利润778.70万元。

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

2025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5,150万元。

2025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2,880万元。

2025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协商确定，预计全年销售款收入约为5,000万元。

2025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1,050万元。

2025年，汇海置业将部分房产以工抵房形式出售给公司。上述销售价格参考市场水平协商确定，预计全年销售款支出约为5,000万元。

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、备查文件

1、第十届董事会第九次会议决议；

2、第十届董事会独立董事第一次专门会议决议。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十六日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2025-23号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司关于核定公司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

1、公司于2025年4月24日召开第十届董事会第九次会议审议通过《关于核定公司2025年度为控股子公司提供担保额度的议案》，同意公司2025年度为控股子公司提供不超过人民币60亿元的担保额度。

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2024年度股东大会审议。

4、本次担保事项及相关授权有效期自2024年度股东大会通过之日起至2025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60亿元的担保额度，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55亿元，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5亿元。

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准。

三、董事会意见

董事会同意公司于2025年度为控股子公司提供不超过人民币60亿元的担保额度，其中资产负债率为70%以上各级控股子公司的担保额度为55亿元，资产负债率为70%以下各级控股子公司的担保额度为5亿元。本次担保计划是为满足公司及下属公司经营和发展需要，提高公司的决策效率，不会对公司产生不利影响，不会影响公司持续经营能力；对于公司全资子公司和控股子公司，公司对其日常经营具有绝对控制权，有能力对经营管理风险进行控制，能够确保通过销售回笼资金保障偿债能力，担保的风险小且处于可控范围内。

董事会提请股东大会授权董事会对上述担保事项进行决策，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司董事长对额度范围内的担保事项进行决策。上述担保事项及授权的有效期自2024年度股东大会审议通过之日起至2025年度股东大会召开之日止。

四、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至披露日，公司及控股子公司的担保额度总金额164.46亿元。公司及控股子公司对外担保总余额为110.11亿元，占公司最近一期经审计净资产额比例为336.01%；公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为0.16亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为0.48%

五、备查文件

1、公司第十届董事会第九次会议决议。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十六日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2025-24号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司关于核定公司及控股子公司2025年度对外提供财务资助额度的公告

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2025年4月24日召开第十届董事会第九次会议，审议通过《关于