（上接B087版）

议案7、议案8均为特别决议事项，需经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

上述提案内容已经公司第九届董事会第九次会议审议通过，详细内容见公司2022年4月13日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网http://www.cninfo.com.cn上刊登的公司公告。

三、现场会议登记方法

1、符合上述条件的个人股东持股东账户卡、身份证，授权委托代理人持本人身份证、授权委托书、委托人的股东账户卡办理登记手续。

2、符合上述条件的法人股东之授权委托代理人持法人股东账户卡、营业执照复印件、法定代表人授权委托书和本人身份证办理登记手续。

3、异地股东可通过信函或传真的方式进行登记。

4、登记时间：2022年5月17日上午 9:00－12:00 和下午 13:30－17:30。

会务联系人：黄光立　　电子邮箱：huangguangli@zztzkg.com

联系电话：0755－88393609　　传　　真：0755－88393677

登记地点：深圳市福田区金田路3088号中洲大厦38楼董事会办公室。

本次股东大会会期半天，食宿、交通费用自理。

四、参加网络投票的具体操作流程

在本次股东大会上，股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统（网址为http://wltp.cninfo.com.cn）参加投票，具体操作如下列所示。

（一）网络投票的程序

1、投票代码：360042。

2、投票简称：中洲投票。

3、填报表决意见

对于非累积投票提案，填报表决意见，同意、反对、弃权。

（二）通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间：2022年5月18日的交易时间，即9:15—9:25，9:30—11:30 和13:00—15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

（三）通过深交所互联网投票系统投票的程序

1、互联网投票系统开始投票的时间为2022年5月18日上午9:15，结束时间为2022年5月18日下午15:00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票，需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引（2016年修订）》的规定办理身份认证，取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统http://wltp.cninfo.com.cn规则指引栏目查阅。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书，可登录http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

五、备查文件

1、公司第九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
二〇二二年四月十三日

附件一：

授权委托书

兹全权委托先生（女士）代表我单位（个人）出席深圳市中洲投资控股股份有限公司2021年度股东大会，并代为行使对会议审议议案的表决权。

委托人名称：

委托人股份性质：委托人股数：

委托人股东帐号：

委托人身份证号码（法人股东营业执照注册号）：

授权委托代理人签名：身份证号码：

委托人对股东大会各项议案表决意见如下：

提案编码	提案名称	备注：该列打勾的栏目可以投票	同意	反对	弃权
100	总议案	√			
1.00	《2021年度董事会工作报告》	√			
2.00	《2021年度监事会工作报告》	√			
3.00	《关于2021年度经审计财务报告的议案》	√			
4.00	《关于2021年度利润分配及分红预案的议案》	√			
5.00	《关于20201年年度报告全文及摘要的议案》	√			
6.00	《关于聘请2022年度会计师事务所的议案》	√			
7.00	《关于核定公司2022年度为控股子公司提供担保额度的议案》	√			
8.00	《关于核定公司及控股子公司2022年度对外提供财务资助额度的议案》	√			

注：委托人未做出具体指示的，受托代理人有权按照自己的意愿表决。

委托人（签名及公章）：

委托日期：2022年　月　日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-08号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第九届监事会第六次会议决议公告

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、监事会会议召开情况

1、深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称"公司")第九届监事会第六会议通知于2022年4月1日发送给全体监事，通知中包括会议的相关材料，同时列明了会议的召开时间、内容和方式。

2、本次监事会于2022年4月11日在深圳中洲圣廷苑酒店召开，以现场及通讯方式进行表决。

3、本次监事会应参加表决监事3名，实际参加表决监事3名。

4、本次监事会由监事会主席陈玲女士召集和主持。

5、本次会议的召集、召开和表决程序符合《中华人民共和国公司法》等法律法规和《深圳市中洲投资控股股份有限公司章程》（以下简称"公司《章程》"）的有关规定。

二、监事会会议审议情况

会议审议并通过了如下议案：

1、以3票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了公司《2021年度监事会工作报告》

监事会同意将公司2021年度监事会工作报告提交2021年度股东大会审议。

具体内容详见公司同日刊载于中国证监会指定信息披露媒体巨潮资讯网上的2022－11号公告《2021年度监事会工作报告》

2、以3票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于确认公司2021年年度报告的议案》。

根据公司2021年年度报告的实际情况以及董事会审议情况，监事会确认了公司2021年年度报告，发表审核意见如下：

（1）公司2021年年度报告的编制和审议程序符合《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》、公司《章程》和公司内控制度的各项规定。

（2）公司2021年年度报告的内容和格式符合中国证监会和深圳证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2021年度的经营成果和财务状况，董事会对公司2021年年度报告的审议结论是适当的。

（3）监事会提出本意见前，全体监事及监事会没有发现参与公司2021年年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

（4）全体监事及监事会保证公司2021年年度报告全文及摘要所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

3、以3票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于确认公司2021年度内部控制评价报告的议案》。

根据公司2021年度内部控制建设和执行的实际情况以及董事会的审议情况，监事会确认了公司《2021年度内部控制评价报告》，发表审核意见如下：

（1）公司按照深交所《上市公司内部控制指引》和财政部《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，结合自身行业特性和经营运作的实际情况，切实开展了内部控制体系建设工作。

（2）公司已经建立起较为完善的内部控制制度，能够有效覆盖公司的各项财务和经营管理活动，并能够保证有效执行，公司内部控制体系不存在重大缺陷。

（3）《2021年度内部控制评价报告》及评价结论能够真实、完整的反映公司基于2021年12月31日内部控制的实际状况以及公司在报告期内的内控建设情况，公司现有内部控制制度和流程基本得到执行，执行效果也基本达到预期。

4、以3票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于公司聘请2022年度会计师事务所的议案》。

根据公司关于聘请2022年度会计师事务所的实际情况及董事会的审议情况，监事会发表审核意见如下：

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2022年度审计机构。

三、备查文件

1、公司第九届监事会第六次会议决议。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
监　事　会
二〇二二年四月十三日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-12号

深圳市中洲投资控股股份有限公司独立董事2021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，我们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2021年度履职情况报告如下：

一、出席会议情况

报告期内，公司共召开了7次董事会，公司所有独立董事均按时参加董事会及董事会各专门委员会会议，报告期内，独立董事出席董事会和专门委员会的情况如下：

1、出席董事会会议情况

独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议
钟鹏翼	7	1	6	0	0	否
张英	7	1	6	0	0	否
叶萍	7	2	5	0	0	否

全体独立董事对所出席董事会会议的所有议案表示同意，没有提出否定或异议的情况。

2、出席各专门委员会会议情况

独董姓名	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
钟鹏翼	0	0	0	0	1	1	1	1
张英	0	0	4	4	1	1	1	1
叶萍	0	0	4	4	0	0	0	0

全体独立董事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，并就聘任董事会秘书、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、终止非公开发行事项、委托理财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
独立董事关于聘任公司董事会秘书的独立意见	2021/1/29	同意
独立董事2020年度履职情况报告	2021/4/9	同意
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	2021/4/9	同意
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	2021/4/9	同意
独立董事关于拟终止非公开发行A股股票事项并撤回申请文件暨关联交易的事前认可意见	2021/8/13	同意
独立董事关于公司第九届董事会第六次会议有关事项的独立意见	2021/8/13	同意
独立董事关于公司第九届董事会第七次会议有关事项的独立意见	2021/10/26	同意
独立董事关于第八届董事会第四十三次会议有关事项的独立意见	2020/10/12	同意

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独立董事报告公司的项目运营、公司重大事项以及独立董事关注的事项等情况，独立董事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。独立董事发挥自身专业特长，对公司审计工作、财务管理、内部控制、交易事项、担保事项等问题提出了各自专业性的意见和建议。

报告期内，公司采纳独立董事张英的建议，建立了独立董事履职档案制度，对独立董事在日常工作中对公司提出的建议和意见建立书面档案，便于跟踪落实。

独立董事叶萍、张英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。

独立董事钟鹏翼、张英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，审阅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，审阅了注销2018年股票期权激励计划剩余已授予股票期权的议案。

独立董事张英、钟鹏翼作为公司第九届董事会提名委员会委员，在报告期内审查了董事会秘书人选的任职资格。

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，公司独立董事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，在终止非公开发行等事项时各自提出了专业意见。报告期内，独立董事们现场考察了公司在建在售的深圳中洲坊项目和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各自的专业意见。

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，全体独立董事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。独立董事在出席公司董事会会议时，对于需经董事会审议的议案，全体独立董事均认真审核公司提供的材料，并根据各位独立董事自身的专业背景进行调查研究，会上提出合理化的建议，促进了董事会决策的科学性和合理性，谨慎发表独立意见，切实维护公司和股东的利益。

3、关注公司信息披露工作。全体独立董事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2020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2020年度报告的编制和披露过程中，全体独立董事均勤勉尽责，认真履行相关责任和义务：

全体独立董事听取了公司关于2020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2020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。

在年报审计过程中，独立董事与董事会审计与风险管理委员会安排了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。

七、其他工作

1、报告期内，全体独立董事无提议召开董事会的情况发生。

2、报告期内，全体独立董事无独立聘请外部审计机构和咨询机构的情况发生。

此报告。

独立董事：钟鹏翼
张英
叶萍
二〇二二年四月十三日

股票代码：000042　股票简称：中洲控股　公告编号：2022-19号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于2021年度计提资产减值准备的公告

公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、计提资产减值准备情况概述

为了真实反映深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称"公司"）的财务状况和经营成果，根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司及下属子公司对截止2021年12月31日的资产进行了减值测试，对可能减值的资产计提了减值准备。2021年度计提资产减值准备82,090.29万元，转回或转销资产减值准备52,218.63万元，核销资产减值准备441.40万元，因合并范围变更减少资产减值准备3,422.89万元，2021年12月31日资产减值准备余额为133,211.84万元。

具体情况如下表：　　　　单位：人民币万元

项目	2020/12/31余额	本年增加	本年减少：转回或转销	本年减少：核销	本年减少：合并范围变更	2021/12/31余额
一、信用损失准备	5,463.98	870.03	464.57	441.40	0.03	5,428.01
二、存货跌价准备	82,227.05	78,993.91	42,083.67	–	3,422.86	115,714.43
三、商誉减值准备	11,360.33	–	–	–	–	11,360.33
四、合同取得成本减值准备	8,153.11	2,226.35	9,670.39	–	–	709.07
合计	107,204.47	82,090.29	52,218.63	441.40	3,422.89	133,211.84

二、计提资产减值准备的具体情况说明

（一）信用损失准备

公司根据以往坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息，将应收款项按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些资产组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提信用损失准备。

按照公司计提应收款项信用损失准备的政策，本年计提信用损失准备870.03万元，收回或转回信用损失准备464.57万元，核销信用损失准备441.40万元，年末信用损失准备余额为5,428.01万元。

（二）存货跌价准备

2021年末公司根据存货成本账面价值与可变现净值测算存货跌价准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；正在开发中的存货，以所开发的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

具体情况如下表：　　　　单位：人民币万元

存货跌价准备项目	2020/12/31余额	本年增加：计提	本年减少：本年转回	本年减少：本年转销	本年减少：合并范围变更	2021/12/31余额
惠州圣廷峰汇	–	23,574.64	–	–	–	23,574.64
惠州半岛城邦	5,776.44	15,128.23	–	1,995.59	–	18,909.08
佛山璞悦花园	38,014.08	–	911.70	21,473.18	–	15,629.20
成都锦城湖岸	1,206.45	11,305.44	–	37.69	–	12,474.20
成都中央公园	11,150.08	671.14	3,172.44	–	–	8,648.78
重庆半岛城邦	–	8,082.63	–	–	–	8,082.63
成都中央城邦	1,560.37	4,048.12	–	3.65	–	5,604.83
惠州河谷花园	202.45	4,936.03	–	–	–	5,138.48
成都天府珑悦	5,445.88	2,365.99	–	3,140.14	–	4,671.72
成都中洲里程	1,101.93	1,729.30	–	–	–	2,831.23
惠州南麓院	–	2,585.05	–	–	–	2,585.05
无锡崇悦府	2,653.58	1,109.40	–	1,590.63	–	2,172.35
惠州中洲天御	–	1,268.47	–	–	–	1,268.47
无锡花溪樾院	5,696.66	–	378.75	4,049.72	–	1,268.19
惠州中洲同创公寓	897.76	192.38	–	–	–	1,090.14
惠州华昕家园	5,784.83	–	88.24	5,029.95	–	666.64
惠州中央公园	–	426.74	–	–	–	426.74
惠州云悦府	–	353.52	–	–	–	353.52
惠州云睿府	–	184.02	–	–	–	184.02
惠州中洲御郡华府	–	95.19	–	–	–	95.19
上海中洲华庭	–	39.35	–	–	–	39.35
上海君廷	2,736.55	898.29	–	211.99	3,422.86	–
合计	82,227.05	78,993.91	4,551.13	37,532.54	3,422.86	115,714.43

根据《企业会计准则》及公司相关会计政策，本年计提存货跌价准备78,993.91万元，转回存货跌价准备4,551.13万元，转销存货跌价准备37,532.54万元，年末存货跌价准备余额为115,714.43万元。

（三）商誉减值准备

公司对非同一控制下的企业合并，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产组的可收回金额按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。

2019年5月公司完成对中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）（下称"中保盈隆"）及其子公司惠州市银泰达实业有限公司(以下简称"惠州银泰达")的非同一控制下企业合并。公司按照上述企业会计准则要求，将购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额11,360.33万元确认为商誉。公司以能独立产生现金流入、管理开发经营活动的方式(主要系按照地产项目)以及对资产的使用或处置的统一决策作为认定资产组的标准，认定惠州银泰达的房地产存货为资产组（以下简称"银泰达资产组"）。

2019年末，公司评估了商誉的可收回金额，产生商誉的银泰达资产组的可收回金额按照银泰达资产组的公允价值减处置费用后的净额及预计未来现金流量的现值孰高确定。公允价值使用剩余法、假设开发法确定，未来现金流量现值基于公司管理层按照五年详细预测期对未来现金流量进行预计，详细预测期的未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定。公司在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括预计售价、预计建设成本和折现率等。公司管理层在确定各关键假设相关的参数时，与公司历史经验或外部信息来源一致。经测试，产生商誉的银泰达资产组的账面价值高于其可收回金额，并确定与公司房地产开发业务相关的商誉发生了减值，减值金额为11,360.33万元。

2019年已对该商誉全额计提减值准备，本年无变化。

（四）合同取得成本减值准备

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列第一项减去第二项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：一是企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；二是为转让该相关商品估计将要发生的成本。企业应当按照确定交易价格的原则（关于可变对价估计的限制要求除外）预计其能够取得的剩余对价。估计将要发生的成本主要包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本等。以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第一项减去第二项后的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，企业应当首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，按照上一段的要求确定与合同成本有关的资产的减值损失。企业按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》测试相关资产组的减值情况时，应当将按照上述要求确定上述资产减值后的新账面价值计入相关资产组的账面价值。

具体情况如下表：　　　　单位：人民币万元

合同取得成本减值项目	2020/12/31余额	本年计提	本年减少：转回	本年减少：转销	2021/12/31余额
佛山中洲璞悦	4,078.80	921.45	–	4,945.05	55.20
无锡崇悦府	1,048.61	53.24	–	1,050.43	51.42
无锡花溪樾院	1,523.37	590.86	–	1,943.58	170.65
成都天府珑悦	1,386.13	488.20	–	1,731.33	143.00
成都中央城邦	116.20	–	–	–	116.20
成都中央公园	–	172.60	–	–	172.60
合计	8,153.11	2,226.35	–	9,670.39	709.07

公司按照以上会计准则的规定，对合同取得成本-佣金进行了减值测试后，本年计提合同取得成本减值准备2,226.35万元，转销合同取得成本减值准备9,670.39万元，年末合同取得成本减值准备余额为709.07万元。

三、计提资产准备对公司报告期财务状况的影响

2021年度计提资产减值准备82,090.29万元，转回或转销资产减值准备52,218.63万元，核销资产减值准备441.40万元，考虑所得税及少数股东损益影响，减少2021年度归属于上市公司股东的净利润27,661.15万元，减少合并报表归属于母公司所有者权益27,661.15万元。其中：

（1）计提信用损失准备870.03万元，收回或转回信用损失准备464.57万元，核销信用损失准备441.40万元，减少归属于上市公司股东的净利润304.09万元，减少合并报表归属于母公司所有者权益304.09万元；

（2）计提存货跌价准备78,993.91万元，转回存货跌价准备4,551.13万元，转销存货跌价准备37,532.54万元，减少归属于上市公司股东的净利润34,896.03万元，减少合并报表归属于母公司所有者权益34,896.03万元；

（3）计提合同取得成本减值准备2,226.35万元，转销合同取得成本减值准备9,670.39万元，增加归属于上市公司股东的净利润7,538.97万元，增加合并报表归属于母公司所有者权益7,538.97万元。

上述数据已经公司审计机构德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，体现了会计谨慎性原则，公允反映了公司2021年12月31日合并财务状况以及合并经营成果，有助于向投资者提供更加可靠的会计信息。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董事会
二〇二二年四月十三日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-10号

深圳市中洲投资控股股份有限公司2021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　2021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

2021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7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5次，审议通过了聘任董事会秘书、上市公司自查报告、终止非公开发行、发行债权融资等重要事项，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。（2021年董事会召开具体情况详见附表1）

2021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2020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剩余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内部审计工作等事项，并在公司2020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，对董事会秘书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4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。（2021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

2021年是中国共产党"两个一百年"奋斗目标历史交汇点的关键之年。在这一年，中国共产党实现了第一个百年奋斗目标，全面建成小康社会，开启向第二个百年奋斗目标进军新征程；在这一年，世纪疫情下百年变局正在加速演变，我国统筹疫情防控和经济发展在全球保持领先地位，实现了"十四五"良好开局。

2021年也是中国房地产发展历史上具有重要意义的一年。年初两会政府工作报告继续定调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，要求稳地价、稳房价、稳预期；土拍开始实行"两集中"新政，规则同步调整，从控"名义地价"到控"实际地价"、限"新房售价"；房企融资"三道红线"、房贷管理"两道红线"持续发力，房企爆雷事件频发；地方调控高频化，全年全国房地产调控政策多达540多次，政策调控力度之大史无前例。

国家统计局数据显示，2021年全国商品房销售面积179433万平方米，增速相比往年有所下滑，从月度走势来看，7月份以后，月度销售面积增速进入负增长阶段，且呈现下降幅度不断扩大趋势。随着全国房地产市场持续转冷，年末中央政治局会议强调，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

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、成渝经济圈、大上海都市圈和青岛区域，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，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，辐射粤港澳大湾区。

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，是集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体的大型"都市综合体"，项目2021年获"最美人居－年度深圳综合体价值标杆楼盘"、"中国地产年鉴－城市更新典范奖"荣誉；中洲坊创意中心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，旨在打造具有示范效应，以设计及创意为核心的产业公园，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。同时，公司也在深圳核心区域储备了多个优质项目，其中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、惠州天御、惠州南麓院、博罗半岛城邦、惠阳河谷花园等多个项目在市场上积累了良好的口碑，进一步提升了中洲在惠州的品牌影响力。惠州公司2021年跻身惠州房企销售排行榜第五位，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。主要有东莞中央城邦花园、东莞大岭山项目、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。其中东莞中央城邦花园项目是位于东莞的村企合作项目，已经开放营销中心；东莞大岭山项目是位于松山湖片区的项目，也是公司在东莞区域的重要布局；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、深耕成渝经济圈，稳步开拓西南市场。

公司在成渝区域深耕多年，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。

3、稳固大上海都市圈，形成多盘联动发展态势。

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，已经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。

4、夯实青岛区域，打造品牌形象。

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

2021年，面对市场变化，公司审时度势顺势而为，秉承地产板块和资产板块双翼发展的原则，不断构建穿越地产调控周期的能力，适时增加持有型物业比例，全面推行租售并举，公司运营物业面积达44.90万平方米，2021年实现房地产销售面积49.54万平方米，销售金额79.48亿元，营业收入86.76亿元。

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"抢销售、抢回款"行动。采取"一城一策、一案一策、一周一策"营销策略，全力推行全民营销；公司高度重视回款工作，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。公司全面复盘往年节点完成情况，有针对性地对关键节点进行管控，实现节点达成率较往年大幅提高。2021年，公司上下齐心排除万难，保交付保民生，总体交付率达91%。

3、严控资金，保障公司现金流平稳。2021年，公司坚持以收定支，严格执行"月度动态管控、季度滚动分析、年度总体控制"的三位一体的资金管控模式，保障公司整体现金流平稳。

4、稳健投资，助力公司发展。2021年，公司坚持稳健投资的发展理念，审慎投资，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。公司积极通过多种方式拓展项目，长期利好公司经营活动。

5、规范运作，防控经营风险。2021年，公司切实履行审计监督职能，促进公司制度建立健全；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，进一步规范公司运作管理 。

6、资产板块，保持稳定经营。2021年，新冠疫情反复，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。物业公司营收和净利润同比增长近20%，签约管理面积首次突破1000万㎡。商置公司圆满完成全年任务，成功为中洲滨海商业中心引入多家主力店铺。酒管公司受疫情反复影响，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

2022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，增强调控政策协调性精准性，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。 2022年，房地产政策层面将继续坚持"房住不炒"的定位，完善住房市场和保障体系，加快构建高端有市场、低端有保障的住房制度，继续落实房地产调控长效机制。

2、行业将继续"去杠杆化"。未来去杠杆仍是行业主旋律，房企融资的"三道红线"、房贷管理的"两道红线"预计还将继续落实，但去杠杆节奏预计将适度控制，以保证正常房地产交易平稳运行，促进房地产行业良性循环。

3、行业规模或将有所缩量。2021年商品房销售面积、金额仍实现了正增长，但增速下滑，居民购买力透支效应的影响已经展现，未来商品房销售规模将有所缩量，但是房地产行业作为国民经济的支柱性行业的地位没有变，行业仍有可为。

（二）公司2022年经营计划和重点工作

2022年，中洲控股将坚持"规模稳健，资产增值，品牌优良，有所突破"的经营策略，进一步提质增效，确保公司稳健经营，重点完成以下工作：

1、聚力攻坚抢抓销售。

2022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、一案一策、一周一策"，不断思变求进；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、全力以赴加速回款。

2022年，公司将继续加强销售回款管理，倡导"微创新"、"微加速"，不断缩短回款周期，有效提升项目回款率。

3、齐心协力保障交付。

2022年，公司有多个重大项目需要交付，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、量入为出平衡现金流。

2022年，公司将继续加强现金储备，坚持"以收定支、以销定产"，不断提高风险应对能力，保障现金流安全。一方面狠抓销售及回款，另一方面争取已批复授信项目融资投放，以及推动重点项目融资落地。

5、效益改进注重落实。

2022年，公司将坚持效益改进这一方向，充分挖掘管理潜能，开源节流，提质增效，提高精细化管理水平，坚决向管理要红利。

6、资产板块稳中求进。

2022年，公司将继续实行租售并举，充分发挥资产板块穿越地产调控周期的作用。商置公司将加大商办物业招商力度，稳固商办租赁基本盘；提升自主招商运营能力，确保中洲滨海商业中心一期按期开业。酒管公司将继续做好疫情常态防控工作，确保酒店稳定经营；不断丰富经营手段，提升酒店整体经营业绩。物管公司将继续做好日常物业服务，提升客户满意度；积极外拓优质项目，增加物业经营收入。

五、可能面对的风险及对策

1、市场风险

受2021年政策的持续加码影响，房地产行业受到重挫，潜在购房者观望情绪浓厚，房地产市场走向仍存在较大的不确定性。公司将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

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。

3、公共卫生风险

新冠疫情形势仍复杂多变，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。

2022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2021年董事会会议列表；

附表2：公司2021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
二〇二二年四月十三日

附表1：公司2021年董事会会议列表

序号	会议名称	会议时间	议案内容
1	第九届董事会第二次会议	2021.1.29	1、《关于聘任公司董事会秘书的议案》； 2、《关于提高上市公司治理水平自查报告的议案》。
2	第九届董事会第三次会议	2021.3.10	1、《关于为子公司融资提供担保的议案》； 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》； 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》； 4、《关于召开2021年第一次临时股东大会的议案》。
3	第九届董事会第四次会议	2021.4.9	1、《2020年度董事会工作报告》； 2、《2020年度总裁工作报告》； 3、《关于2020年度经审计财务报告的议案》； 4、《关于2020年年度报告全文及摘要的议案》； 5、《关于2020年度利润分配及分红预案的议案》； 6、《关于2020年度内部控制评价报告的议案》； 7、《关于聘请2021年度会计师事务所的议案》； 8、《关于核定公司2021年度日常关联交易额度的议案》； 9、《关于核定公司2021年度为控股子公司提供担保额度的议案》； 10、《关于为参股子公司融资提供担保的议案》； 11、《关于核定公司及控股子公司2021年度提供财务资助额度的议案》； 12、《关于召开2020年度股东大会的议案》； 13、《关于注销2018年股票期权激励计划剩余已授予股票期权的议案》。
4	第九届董事会第五次会议	2021.4.26	1、《关于2021年第一季度报告的议案》。
5	第九届董事会第六次会议	2021.8.13	1、《关于2021年半年度报告全文及摘要的议案》； 2、《关于拟终止非公开发行A股股票事项并撤回申请文件暨关联交易的议案》； 3、《关于召开2021年第二次临时股东大会的议案》。
6	第九届董事会第七次会议	2021.10.26	1、《关于2021年第三季度报告的议案》； 2、《关于授权购买金融机构理财产品的议案》。
7	第九届董事会第八次会议	2021.11.5	1、《关于子公司拟申请发行债权融资计划的议案》； 2、《关于召开2021年第三次临时股东大会的议案》。

附表2：公司2021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年第一次临时股东大会	临时股东大会	69.84%	2021年3月26日	2020年3月27日	2021-10号
2020年度股东大会	年度股东大会	67.00%	2021年5月7日	2021年5月8日	2021-32号
2021年第二次临时股东大会	临时股东大会	16.81%	2021年9月1日	2021年9月2日	2021-47号
2021年第三次临时股东大会	临时股东大会	69.46%	2021年11月22日	2021年11月23日	2021-67号

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-11号

深圳市中洲投资控股股份有限公司2021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、2021年4月9日召开了第九届监事会第二次会议，审议并通过了公司《2020年度监事会工作报告》、《关于确认公司2020年年度报告的议案》、《关于确认公司2020年度内部控制评价报告的议案》、《关于公司聘请2021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剩余已授予股票期权的议案》。

2、2021年4月26日召开了第九届监事会第三次会议，审议并通过了公司《关于公司2021年第一季度报告的议案》。

3、2021年8月13日召开了第九届监事会第四次会议，审议并通过了《关于公司2021年半年度报告的议案》和《关于拟终止非公开发行A股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》。

4、2021年10月26日召开了第九届监事会第五次会议，审议并通过了《关于公司2021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，有规范的内部控制制度，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，因本次激励计划第三个行权期行权条件未达标，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剩余已授予股票期权共计5,457,970份。经审核后监事会认为公司将2018年股票期权激励计划剩余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，本次注销剩余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》、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
二〇二二年四月十三日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-13号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于公司2022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等，预计2022年度公司日常关联交易总金额约为人民币10,325万元。

2022年4月11日，公司召开第九届董事会第九次会议，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2022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	为关联方提供物业、餐饮、工程及受托租赁服务	中洲集团及其关联公司	提供物业、餐饮、工程及受托租赁服务	按照市场价格执行	4520	916.47	3972.98
	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	4200	681.41	2747.84
	关联交易收入合计		–	–	8720	1597.88	6720.82
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	1605	367.8	1519.43

（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、工程、餐饮及受托租赁服务	中洲集团及其关联公司	为关联方提供物业、工程、餐饮及受托租赁服务	3972.92	3,120	2.53%	27.34%	2021年4月13日巨潮资讯网
关联交易支出	向关联方租赁物业	中洲集团及其关联公司	租赁物业	1292.46	1,595	53.54%	-18.97%	

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2021年9月30日，中洲集团（合并）总资产为8,826,497.04万元，净资产2,399,015.65万元，主营业务收入为844,387.59万元，净利润207,878.64万元。

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：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2021年9月30日，汇海置业总资产为1,878,560.83万元，净资产149,176.28万元，主营业务收入为228,098.02万元，净利润59,135.06万元。

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

2022年，公司将向中洲集团及其关联公司提供物业、餐饮、工程及受托租赁服务。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4,520万元。

2022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4200万元。

2022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1,605万元。

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2022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2022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2022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2022年度日常关联交易额度。

六、备查文件

1、第九届董事会第九次会议决议；

2、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；

3、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。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董事会
二〇二二年四月十三日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-14号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于拟聘请2022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 2022 年 4月11日召开了第九届董事会第九次会议，审议通过了《关于聘请2022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 2022 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。本所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。本所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。本所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，2021年末合伙人人数为220人，从业人员共6,681人，注册会计师共1,131人，其中签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过220人。

德勤华永2020年度经审计的业务收入总额为人民币40亿元，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6.88亿元。本所为60家上市公司提供2020年年报审计服务，审计收费总额为人民币2.05亿元。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，信息传输、软件和信息技术服务业，房地产业，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被判定需承担民事责任。

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

项目合伙人杨誉民先生自2004年加入德勤华永并开始从事上市公司审计及与资本市场相关的专业服务工作。2007年注册为注册会计师，现为中国注册会计师执业会员。杨誉民先生近三年签署的上市公司审计报告包括惠州市华阳集团股份有限公司、金地（集团）股份有限公司年度审计报告等。

质量控制复核人蔡建斌先生自2007年加入德勤华永并开始从事上市公司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。蔡建斌先生近三年签署的上市公司审计报告为深圳香江控股股份有限公司年度审计报告。

拟签字注册会计师田芬女士自2004年加入本所并开始从事上市公司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。田芬女士近三年签署的上市公司审计报告包括惠州市华阳集团股份有限公司、金地（集团）股份有限公司年度审计报告等。

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

本所及以上项目合伙人、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

本期审计费用是以本所合伙人及其他各级别员工在本次审计工作中所耗费的时间成本为基础并考虑专业服务所承担的责任和风险等因素而确定。2022年审计费用为296万元（含税），已经公司第九届董事会第九次会议审议通过，尚须提交公司股东大会审议。

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2022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九次会议审议通过了《关于聘请2022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2022年度审计机构。董事会同意将该议案提交公司2021年度股东大会审议，自2021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2022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 2022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2022年度会计师事务所的议案》提交公司第九届董事会第九次会议审议。

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2022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2021年度股东大会审议。

三、备查文件

1、公司第九届董事会第九次会议决议；

2、公司第九届监事会第六次会议决议；

3、公司第九届董事会审计与风险管理委员会第六次会议决议；

4、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；

5、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；

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
二〇二二年四月十三日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-15号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于核定公司2022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2022年4月11日召开第九届董事会第九次会议审议通过《关于核定公司2022年度为控股子公司提供担保额度的议案》，同意公司2022年度为控股子公司提供不超过人民币95亿元的担保额度。

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》、《行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》和公司《章程》的规定，该事项须提交公司2021年度股东大会审议。

4、本次担保事项及相关授权有效期自2021年度股东大会通过之日起至2022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95亿元的担保额度，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2022年度为控股子公司提供不超过人民币95亿元的担保额度，其中资产负债率为70%以上各级控股子公司的担保额度为90亿元，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2021年度股东大会审议通过之日起至2022年度股东大会召开之日止。

四、独立董事意见

公司核定2022年度为控股子公司提供担保额度，有利于促进其经营发展，提高决策效率，满足项目开发及融资需要，有利于公司整体战略目标的实现，未损害公司及全体股东的整体利益，且担保对象为公司控股下属子公司，担保风险可控。公司按照证券监管部门的相关规定履行了相应决策程序，符合公司《章程》及规范性文件的规定，未损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。作为公司独立董事，我们同意核定公司2022年度为控股子公司提供担保额度，并同意将该议案提交2021年度股东大会审议。

五、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至披露日，公司及其控股子公司的担保额度总金额为305.22亿元。公司及控股子公司对外担保总余额为132.34亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为164.47%；公司及其控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为15.71亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为19.52%；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。

六、备查文件

1、公司第九届董事会第九次会议决议；

2、独立董事关于第九届董事会第九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
二〇二二年四月十三日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-16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2022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2022年4月11日召开第九届董事会第九次会议，审议通过《关于核定公司及控股子公司2022年度对外提供财务资助额度的议案》，同意公司及控股子公司于2022年度向符合条件的被资助对象提供财务资助，最高总额度不超过公司2021年度经审计净资产的50%，对单个项目公司的财务资助金额不超过公司2021年经审计净资产的10%，并同意将该议案提交公司2021年度股东大会审议。有效期为自2021年度股东大会决议之日起至2022年度股东大会决议之日止。根据深圳证券交易所《股票上市规则》、《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》、《深圳证券交易所行业信息披露指引第3 号——上市公司从事房地产业务》及公司《章程》，该事项需提交公司股东大会审议。该事项具体情况如下：

一、对外提供财务资助事项概述

1、财务资助目的：解决项目公司经营发展的资金问题，有利于加快该等公司的项目建设进度。

2、财务资助额度：最高额度不超过最近一期经审计净资产的50%；在该额度内，资金可以滚动使用，即任一时点公司对外提供财务资助的总额均不超出此额度。

3、资金来源：公司自有及自筹资金。

4、被资助的对象：被资助的对象符合《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的规定，不包括公司合并报表范围内且持股比例超过50%的控股子公司。

二、风险控制措施

1、公司已制定《对外提供财务资助管理办法》，健全对外提供财务资助的内部控制，明确了对外提供财务资助的审批权限、审批程序、经办部门及其职责等事项。

2、公司财务部门在全面分析对被资助对象的资产质量、经营情况、行业前景、偿债能力、信用状况的基础上，对被资助对象的履约能力做出审慎判断。

3、公司将采取有效的措施保障资金的安全性和收益的稳定性。

4、财务资助款项逾期未收回的，公司不得向同一对象继续提供财务资助或者追加提供财务资助。

三、董事会意见

公司本次核定公司及控股子公司2022年度提供财务资助额度有利于公司整合资源、发挥各方优势、降低项目开发风险，加快项目的推进速度，以取得更好的运营收益。

公司拟提请股东大会授权董事会对符合以下条件的财务资助事项进行决策，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司管理层对上述事项进行决策：

1、被资助的项目公司从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务；

2、被资助的项目公司的其他股东或者其他合作方按出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等；

3、授权财务资助总额度为公司2021经审计净资产的50%；对单个项目公司的财务资助金额不超过公司2021年经审计净资产的10%；

4、上述授权的有效期为自2021年度股东大会决议之日起至2022年度股东大会决议之日止。

四、对公司的影响

公司在保持房地产业务平稳发展基础上，利用自有及自筹资金对项目公司提供财务资助（委托贷款），有利于解决项目公司经营发展的资金问题，加快该等公司的项目建设进度。本事项不会对公司经营产生不利影响。

五、信息披露

财务资助事项实际发生时，公司将严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关文件要求进行信息披露工作。

六、相关承诺

本公司承诺，在实际发生对外提供财务资助后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

七、独立董事意见

核定公司及控股子公司2022年度对外提供财务资助额度，有利于解决项目公司经营发展的资金问题，加快项目建设进度，以取得更好的运营收益。公司按照证券监管部门的相关规定履行了相应决策程序，符合公司《章程》及规范性文件的规定，未损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、公司《章程》以及相关规范性文件的规定。作为公司独立董事，我们同意核定公司及控股子公司2022年度对外提供财务资助额度，并同意将该议案提交2021年度股东大会审议。

八、公司对外提供财务资助金额

截至披露日，公司及控股子公司累计经审议的对外财务资助余额为人民币21.51亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为26.73%；公司没有逾期未收回财务资助金额的情况。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董　事　会
二〇二二年四月十三日