

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，未来区位优势凸显。

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m²。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
--------------------	--------	--------	-----------------	-------------	----------