

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2025 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 2025 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

2025 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，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。（2025 年董事会召开具体情况详见附表 1）

2025 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 5 次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开 1 次会议，对 2024 年度报告中披露的董监高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、聘任会计师事务所等事项，并在公司 2024 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。

二、报告期内年度股东会和临时股东会的召开情况

报告期内，公司董事会共召集召开股东会 2 次。股东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，认真履行股东会赋予的各项职责，维护了全体股东的利益。（2025 年股

东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，根据《公司法》及中国证监会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》的最新规定，公司不再设置监事会或监事，监事会的职权由董事会审计与风险管理委员会行使。公司修订了《章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《董事会专门委员会工作细则》《独立董事专门会议制度》《总裁工作细则》《信息披露管理规定》《关联交易管理规定》《对外提供财务资助管理办法》《会计师事务所选聘制度》等制度文件。公司股东会、董事会运作规范有效，董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,2025 年全国新建商品房销售面积约 8.81 亿平方米,同比下降 8.7%;房地产开发投资 82,788 亿元,同比下降 17.2%,其中住宅投资 63,514 亿元,下降 16.3%。据克而瑞统计,2025 年全年 65 家典型房企累计融资总量约 4,143.14 亿元。在中央“止跌回稳”政策持续发力、地方因城施策精准推进下,2025 年房地产市场整体呈深度调整、逐步企稳态势。

行业政策方面,2025 年在巩固前期成果基础上,政策工具箱进一步充实,供需两端协同发力稳市场。集中表现在:第一,中央持续强化政策协同,2025 年政府工作报告提出“稳住楼市”“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,“好房子”首次被写入政府工作报告;第二,存量盘活成为重点,各地创新使用“房票”安置政策,收购存量商品房用于保障性住房的举措扩围增效;第三,金融支持力度不减,首付比例、贷款利率维持历史低位,公积金优化政策超 270 条,涉及提高贷款额度、降低首付比例、扩大使用范围等多个方面;第四,核心城市调控持续优化,北上深三大一线城市在 2025 年下半年相继优化限购政策,北京对五环外购房不限套数,上海放宽外环外及青浦区人才购房资质,深圳收窄限购区域,盐田区、大鹏新区放开限购,非核心区购房不限套数。

展望 2026 年,基于“稳住楼市”的基调不变,供需两端政策将继续协同发力。供给侧将

坚持控增量、去库存、优供给原则，进一步盘活存量资产、优化土地供应节奏；需求侧将推出更多针对性措施，持续降低购房成本，保障刚性和改善性需求的充分释放。

（二）报告期内公司主要经营管理工作回顾

2025年，公司继续稳步推进逐步落实之前提出的宏观战略目标，面对行业深度调整的复杂形势，公司上下凝心聚力、攻坚克难，紧紧围绕“保交付、保运营、保信用”的核心目标，努力实现年初制定的各项经营任务。全年公司实现房地产销售面积22.83万平方米，销售金额84.71亿元（含委托经营项目），重要项目节点达成目标，现金流保持平稳健康，资产运营质效稳步提升。全年主要经营及管理工作如下：

1、多措并举，促进营销回款。公司紧密跟踪市场变化，采取积极主动的营销策略，适时启动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；同时加强去库存工作，车位、商铺及住宅/写字楼去库存成效相比2024年有显著提高。在促销售的同时公司也同样高度重视回款工作，全年综合回款率达到93%，高于年初制定的目标10个百分点以上，确保实现销售质量。

2、严管运营，保证交付节点。公司上下齐心，协同作战，顺利完成2个应交付项目的交付工作，兑现对客户的承诺，持续巩固“中洲”品牌的诚信形象与市场口碑。

3、严控资金，保障公司现金流平稳。2025年，公司坚持“以收定支，先收后支，确保刚付”的资金管理原则，合理安排收支节奏，保障公司整体现金流平稳运行。

4、存量盘活，助力公司发展。2025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，存量物业租金收入最近三年呈逐年上升趋势。

5、规范运作，筑牢风险防线。2025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 execution 管理。

6、资产板块，开源节流稳经营。2025年，外部经营环境复杂多变，对资产板块的经营活动影响明显，公司因时因势采取灵活措施积极应对，基本达成全年目标。

（三）公司未来发展策略

1、行业格局与趋势

2025年底中央经济工作会议明确提出“着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”，释放了政策持续用力、精准发力的鲜明信号。2026年2月27日中央政治局会议进一步强调“持续扩大内需、优化供给，做优

增量、盘活存量”，要求继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。2026年是“十五五”规划的开局之年，也是房地产发展新模式加速成型的关键一年。在宏观政策协同发力与市场内生动力逐步修复的双重作用下，行业有望延续2025年以来的温和复苏态势，但全面企稳的基础仍需巩固，市场分化特征将进一步凸显。在这一背景下我们可以预见以下趋势：

1、行业政策方面：2026年房地产行业的核心任务是推动市场平稳运行，政策将持续完善发展新模式的制度框架。预计城市更新与“好房子”将成为两大关键发力点，引领房地产市场从“规模扩张”向“质量优先”加快迈进。

2、市场方面：展望2026年，随着保障房、“好房子”建设及城市更新推进，叠加销售规模逐步接近调整期底部，为维持合理优质增量供应，预计新开工同比降幅将有所收窄。

2、公司2026年经营计划和重点工作

2025年在房地产行业利好政策的推动下，公司取得了良好的销售成绩，2026年公司将重点推进以下工作：

1、聚力攻坚抢抓销售

2026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

2026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，为公司贡献稳定的现金流支持。

融资工作仍将继续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

2026年，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，居民的住房需求已从“住有所居”向“住有宜居”加快跃升，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“好房子”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。2026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

2025年全国新建商品房销售面积8.81亿平方米，同比下降8.7%，销售额8.39万亿元，同比下降12.6%，行业仍处于深度调整过程中，市场全面回稳仍面临挑战。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，及时调整营销策略和产品定位，聚焦“好房子”建设标准，以产品力应对市场分化，降低公司经营风险。

2、融资风险

2025年房企融资仍然呈现收缩态势，全年融资规模达4,143亿，同比下降26%，仍然处于低位。2024年以来房企融资支持政策虽然边际改善，但非银融资规模仍未改变下滑趋势。同时，当前房地产行业仍处于深度调整期，因此，2026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2025年董事会会议列表；

附表2：公司2025年股东会列表。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二六年四月十八日

附表 1：公司 2025 年董事会会议列表

序号	会议名称	会议时间	议案内容
1	第十届董事会第七次会议	2025. 1. 2	1 《关于出售物业子公司股权的议案》
2	第十届董事会第八次会议	2025. 2. 27	1 《中洲控股估值提升计划》
3	第十届董事会第九次会议	2025. 4. 24	1 《2024 年度董事会工作报告》 2 《关于 2024 年度经审计财务报告的议案》 3 《关于 2024 年度利润分配及分红预案的议案》 4 《关于 2024 年年度报告全文及摘要的议案》 5 《关于 2024 年度内部控制评价报告的议案》 6 《关于核定公司 2025 年度日常关联交易额度的议案》 7 《关于核定公司 2025 年度为控股子公司提供担保额度的议案》 8 《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议案》 9 《关于授权购买金融机构理财产品的议案》 10 《关于独立董事独立性自查情况的议案》 11 《关于召开 2024 年度股东大会的议案》
4	第十届董事会第十次会议	2025. 4. 28	1 《关于 2025 年第一季度报告的议案》
5	第十届董事会第十一次会议	2025. 8. 20	1 《关于 2025 年半年度报告全文及摘要的议案》 2 《关于聘请 2025 年度会计师事务所的议案》 3 《关于修订公司<章程>的议案》 4 《关于修订公司<股东会议事规则>的议案》 5 《关于修订公司<董事会议事规则>的议案》 6 《关于制定公司<董事会专门委员会工作细则>的议案》 7 《关于制定公司<独立董事专门会议制度>的议案》 8 《关于修订公司<总裁工作细则>的议案》 9 《关于修订公司<信息披露管理规定>的议案》 10 《关于修订公司<关联交易管理规定>的议案》 11 《关于修订公司<对外财务资助管理办法>的议案》 12 《关于修订公司<会计师事务所选聘制度>的议案》 13 《关于召开 2025 年第一次临时股东大会的议案》
6	第十届董事会第十二次会议	2025. 10. 27	1 《关于 2025 年第三季度报告的议案》
7	第十届董事会第十三次会议	2025. 11. 17	1 《关于董事职务调整的议案》

附表 2: 公司 2025 年股东会列表

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
2024 年度股东会	年度股东会	63.00%	2025 年 5 月 16 日	2025 年 5 月 17 日	2025-35 号
2025 年第一次临时股东会	临时股东会	60.86%	2025 年 9 月 9 日	2025 年 9 月 10 日	2025-47 号