

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2023 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 2023 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

2023 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 6 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 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。（2023 年董事会召开具体情况详见附表 1）

2023 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 2022 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 2022 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，对聘任高级管理人员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 3 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。

（2023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

国家统计局数据显示，2023年全国商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%；全年新增融资总额5,692亿元，同比下降28%。受宏观经济与行业融资环境的叠加影响，全国土拍市场持续低迷，市场修复不如预期，行业数据全面下滑。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，企业资金回流困难。

行业政策方面，2023年，中央层面房地产政策力度前弱后强，上半年，多为对现行制度的优化调整；下半年，以中央政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”。需求端，降首付、降利率、认房不认贷、延期置换退税等政策接连落地；供给端，续期“金融16条”、“三个不低于”、“房企白名单”等纾困措施相继提出。整体而言，2023年各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，政策环境已接近2014年最宽松阶段，但居民预期尚未完全恢复，这些因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改，核心城市政策效果持续性不足。

展望2024年，克而瑞研究中心认为，作为经济复苏的重要一环，房地产行业当前面临的最大的问题来自于居民收入预期、购房信心能否恢复，因此，短期来看行业并不会出现以往政策刺激后“V”型大反转，筑底、低位震荡、脉冲式调整是主旋律。

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，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。其中中洲迎玺项目坐落于深圳龙华区的核心地带——深圳北站核心商务区，为该区域高端住宅市场的璀璨明珠，该项目在 2023 年盛大开盘，以其卓越的品质和设计，迅速确立了在龙华片区的高端住宅标杆地位，引领着区域居住品质的新风尚；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；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”；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 2023 年，惠州公司仍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，已取得不动产证，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。

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。

根据公司战略部署调整，2023 年公司已退出青岛胶州区域。

三、报告期内公司主要经营管理工作回顾

2023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，保交付、保运营、保信用，全年公司实现房地产销售面积31.60万平方米，销售金额91.52亿元（含委托经营项目），营业收入76.21亿元，受部分房地产项目计提资产减值准备影响，归属于上市公司股东的净利润-18.45亿元。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9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。2023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。2023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。2023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。2023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、净利润、收缴率等主要财务指标均超额完成。

四、公司未来发展的展望

（一）行业格局与趋势

2024年，房地产市场预计将在政策引导下继续保持稳健发展态势。政府将深化房住不炒的政策导向，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，确保房地产市场的平稳运行。在这一背景下，我们可以预见以下几个主要的发展趋势：

1、减少限制性措施，一线调控趋松、二三线有望全面放开。年初住建部曾表态“充分赋予城市房地产调控自主权”，预示着地方因城施策空间进一步打开。一方面，今年一线调控趋松、二三线全面放开的总趋势不会变，北上广深杭蓉等城市“四限”均有再松绑空间，

另一方面，信贷、财税等方面政策有望进一步发力，支持居民购房。

2、新型城镇化仍将支撑中长期住房需求，房地产市场份额将向城市群、都市圈集中。新型城镇化仍将为住房需求提供重要支撑，深化户籍制度改革，帮助新市民落户安家，推进以县城为重要载体的城镇化建设，都有助于拉动购房需求。

3、货币政策精准有效，降准降息仍有空间、PSL 等结构性工具发力、信贷政策继续优化。

（二）公司 2024 年经营计划和重点工作

2024 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

2024 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

2024 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配套工作、有效降低融资成本，同时努力探索拓展多种融资渠道。

3、齐心协力保障交付

2024 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、精细化管理严抓内控

2024 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，逐渐形成精细化管理的定势思维，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，2024 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。2024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，2023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，且居民收入预期弱、房价下跌预期仍在，该因素依然制约着市场修复的节奏。2024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

尽管房地产行业融资“白名单”已逐步落地，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。

六、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 2023 年董事会会议列表；

附表 2：公司 2023 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

二〇二四年四月二十四日

附表 1：公司 2023 年董事会会议列表

序号	会议名称	会议时间	议案内容
1	第九届董事会第十三次会议	2023. 4. 10	1、《2022 年度董事会工作报告》； 2、《关于 2022 年度经审计财务报告的议案》； 3、《关于 2022 年度利润分配及分红预案的议案》； 4、《关于 2022 年年度报告全文及摘要的议案》； 5、《关于 2022 年度内部控制评价报告的议案》； 6、《关于核定公司 2023 年度日常关联交易额度的议案》； 7、《关于核定公司 2023 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 2023 年度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、《关于召开 2022 年度股东大会的议案》。
2	第九届董事会第十四次会议	2023. 4. 27	1、《关于 2023 年第一季度报告的议案》。
3	第九届董事会第十五次会议	2023. 8. 17	1、《关于 2023 年半年度报告全文及摘要的议案》； 2、《关于聘请 2023 年度会计师事务所的议案》； 3、《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》。
4	第九届董事会第十六次会议	2023. 10. 2 3	1、《关于 2023 年第三季度报告的议案》； 2、《关于关联交易的议案》。
5	第九届董事会第十七次会议	2023. 11. 1 7	1、《关于聘任公司高级管理人员的议案》。
6	第九届董事会第十八次会议	2023. 12. 0 8	1、《关于修订公司〈章程〉的议案》； 2、《关于制定公司〈独立董事工作制度〉的议案》； 3、《关于修订公司〈董事会审计与风险管理委员会实施细则〉的议案》； 4、《关于修订公司〈董事会薪酬与考核委员会实施细则〉的议案》； 5、《关于修订公司〈董事会提名委员会实施细则〉的议案》； 6、《关于出售青岛子公司股权的议案》； 7、《关于召开 2023 年第二次临时股东大会的议案》。

附表 2: 公司 2023 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
2022 年度股东大会	年度股东大会	68.47%	2023 年 5 月 18 日	2023 年 5 月 19 日	2023-27 号
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	68.20%	2023 年 9 月 5 日	2023 年 9 月 6 日	2023-38 号
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	64.61%	2023 年 12 月 25 日	2023 年 12 月 26 日	2023-52 号