(上接B73版)

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。

报告期内,本人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,审核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。

本人作为公司第九届董事会提名委员会委员,在报告期内审查了非独立董事人选的任职资格。

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,本人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时提出了专业意见。报告期内,独立董事们现场考察了公司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,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事前认可意见及独立意见。

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、在公司2021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2021年度报告审计过程中,本人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,听取了公司关于2021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2021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。

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:钟鹏翼
二〇二三年四月十二日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-09号

深圳市中洲投资控股股份有限公司2022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　2022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

2022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4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3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。(2022年董事会召开具体情况详见附表1)

2022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2021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2021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,对补选非独立董事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1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。(2022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

2022年是中国房地产企业砥砺前行的一年,企业承受着行业周期调整和内外部环境带来的前所未有的经营压力,最终等到一次行业政策层面的触底反弹。上半年,受宏观经济、融资环境和经济下行叠加影响,土拍市场持续低迷,市场数据全面下滑,百强房企业绩承压,融资情况持续恶化。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,地方政府在实际执行层面加强了预售资金监管的力度,加剧企业资金回流难度,房企举步维艰。

2022年11月起,关于房地产行业的支持性政策开始暖风频吹,监管部门先后向房地产业发出“三支箭”,分别从信贷、债券、股权三个融资主渠道给予支持,2022年11月28日,以股权融资放开为标志,金融纾困房地产的“三支箭”全面射出,各项融资渠道重新开闸,行业风险有望进一步缓释。增量资金对于项目端的支持和“保交楼”的落实,将有助于稳定购房者预期。但不可否认的是,从政策层面的支持,到市场信心的真正恢复,中间还需要一定的过程;金融纾困房地产的资源何时能从行业龙头流向中小型民营房地产企业,也需要销售端的真正回暖和投资人对企业的认可。

国家统计局数据显示,2022年全国商品房销售面积135,837万平方米,比上年下降24.3%;房企全年融资总量为8,240亿元,同比减少38%,2016年以来首次低于1万亿元。纵观全年销售情况,当前市场规模筑底、整体止跌在即。展望2023年,克而瑞研究中心认为,房企供给侧改革已渐近尾声,稳信用下企业整体融资环境或将实质性改善,央国企及优质民企更将显著受益。

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、环渤海经济区,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,打造集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体的大型“都市综合体”;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;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2022年,惠州公司仍跻身惠州房企销售排行榜第六位,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,已完成单一主体确认,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;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。

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

2022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,实现房地产销售面积28万平方米,销售金额43.6亿元,营业收入70.83亿元,归属于上市公司股东的净利润7,966.30万元。全年现金流安全平稳、资产运营能力稳步提升、保交付工作顺利完成,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。公司上下齐心排除万难,顺利完成10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。2022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。2022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。2022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。2022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。物业公司营收同比增长10%,顺利拓展6个项目。中洲湾商业克服不利因素,在12月15日实现开业。酒管公司受需求萎缩影响,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

2023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,延续已出台的支持房企融资政策,改善优质房企经营性和融资性现金流,引导优质房企资产负债表回归安全区间,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。2023年,房地产政策层面将继续坚持“房住不炒”的定位,加强房地产市场预期引导,探索新的发展模式,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制,支持居民合理自住需求,遏制投资投机性需求,稳地价、稳房价、稳预期。

2、政策将继续改善房企资产负债情况。短期行业供给侧政策以“三支箭”为抓手迅速发力,在资产、负债、权益等方面多管齐下,有助于改善优质企业资产负债表、化解受困房企风险,将带动企业和居民预期扭转与修复。长期来看,伴随行业政策支持和资源分配新局面,房企无论在传统开发业务或是多元业务赛道上均要做好准备面对整体的变革。

3、房地产企业将持续强分化。2022年以来在行业基本面整体承压的背景下,供给侧剧烈出清阶段基本完成,格局优化日益清晰。分化已经体现在当前的土储和销售中,预计未来将进一步凸显。

(二)公司2023年经营计划和重点工作

2023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

2023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

2023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重组、成本降低工作,同时努力探索拓展多种融资渠道。

3、齐心协力保障交付

2023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、精细管理严抓内控

2023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,2023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。2023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,2022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,且公司重点项目布局区域粤港澳大湾区销售端政策即使放开也大概率是小范围和局部性。2023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“三支箭”已射出,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。

2023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2022年董事会会议列表;

附表2: 公司2022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
二〇二三年四月十二日

附表1:公司2022年董事会会议列表

序号	会议名称	会议时间	议案内容
1	第九届董事会第九次会议	2022.4.11	1、《2021年度董事会工作报告》; 2、《2021年度总裁工作报告》; 3、《关于2021年度经审计财务报告的议案》; 4、《关于2021年度利润分配及分红预案的议案》; 5、《关于2021年年度报告全文及摘要的议案》; 6、《关于2021年度内部控制评价报告的议案》; 7、《关于聘请2022年度会计师事务所的议案》; 8、《关于核定公司2022年度日常关联交易额度的议案》; 9、《关于核定公司2022年度为控股子公司提供担保额度的议案》; 10、《关于核定公司及控股子公司2022年度提供财务资助额度的议案》; 11、《关于召开2021年度股东大会的议案》。
4	第九届董事会第十次会议	2022.4.27	1、《关于2022年第一季度报告的议案》; 2、《关于补选第九届董事会非独立董事的议案》。
5	第九届董事会第十一次会议	2022.8.17	1、《关于2022年半年度报告全文及摘要的议案》。
6	第九届董事会第十二次会议	2022.10.26	1、《关于2022年第三季度报告的议案》。

附表2: 公司2022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年度股东大会	年度股东大会	70.17%	2022年5月18日	2022年5月19日	2022-27号

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-10号

深圳市中洲投资控股股份有限公司2022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、2022年4月11日召开了第九届监事会第六次会议,审议并通过了公司《2021年度监事会工作报告》、《关于确认公司2021年年度报告的议案》、《关于确认公司2021年度内部控制评价报告的议案》、《关于公司聘请2022年度会计师事务所的议案》。

2、2022年4月27日召开了第九届监事会第七次会议,审议并通过了公司《关于公司2022年第一季度报告的议案》。

3、2022年8月17日召开了第九届监事会第八次会议,审议并通过了《关于公司2022年半年度报告的议案》。

4、2022年10月26日召开了第九届监事会第九次会议,审议并通过了《关于公司2022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
二〇二三年四月十二日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-12号

深圳市中洲投资控股股份有限公司独立董事2022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,本人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2022年度履职情况报告如下:

一、出席会议情况

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3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、发表独立意见情况

报告期内,本人充分履行《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,并就补选公司董事、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2021年度履职情况报告	2022/4/13	同意
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	2022/4/13	同意
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	2022/4/13	同意
独立董事关于补选公司董事的独立意见	2022/4/27	同意
独立董事关于公司第九届董事会第十一次会议有关事项的独立意见	2022/8/17	同意
独立董事关于公司董事兼总裁辞职的核查意见	2022/11/1	一致

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。

报告期内,本人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。

本人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,审核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。

本人作为公司第九届董事会提名委员会委员,在报告期内审查了非独立董事人选的任职资格。

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,本人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时提出了专业意见。报告期内,本人现场考察了公司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个人意见。

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事前认可意见及独立意见。

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、在公司2021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2021年度报告审计过程中,本人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,听取了公司关于2021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2021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。

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。

报告人:张 英
二〇二三年四月十二日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-13号

深圳市中洲投资控股股份有限公司独立董事2022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,本人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2022年度履职情况报告如下:

一、出席会议情况

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3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	0	0	0	0

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、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,并就补选公司董事、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2021年度履职情况报告	2022/4/13	同意
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	2022/4/13	同意
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	2022/4/13	同意
独立董事关于补选公司董事的独立意见	2022/4/27	同意
独立董事关于公司第九届董事会第十一次会议有关事项的独立意见	2022/8/17	同意
独立董事关于公司董事兼总裁辞职的核查意见	2022/11/1	一致

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,本人主要对公司审计工作、内部控制、交易担保等问题发表了自己的看法。

报告期内,本人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。

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时提出了专业意见。报告期内,本人现场考察了公司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个人意见。

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事前认可意见及独立意见。

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、在公司2021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2021年度报告审计过程中,本人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,听取了公司关于2021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2021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。

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:叶 萍
二〇二三年四月十二日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-14号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于公司2023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及工抵房销售等,预计2023年度公司日常关联交易总金额约为人民币30,115万元。

2023年4月10日,公司召开第九届董事会第十三次会议,关联董事贾帅、申成文回避表决,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2023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	4000	1233.69	3540.29
	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	4220	813.02	3476.23
	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	20000	0	0
	关联交易收入合计		-	-	28220	2046.71	7016.52
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	1895	447.70	1463.90

(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	3540.29	4520	7.19%	-21.68%	2022年4月13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	3476.23	4200	8.21%	-17.23%	
	关联交易收入合计		-	7016.52	8720		-19.54%	
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	1463.90	1605	64.20%	-8.79%	

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2022年9月30日,中洲集团(合并)总资产为8,737,583.63万元,净资产2,570,659.74万元,主营业务收入为760,435.48万元,净利润58,685.14万元。

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2022年9月30日,汇海置业总资产为2,752,040.20万元,净资产373,744.25万元,主营业务收入为141,026.08万元,净利润40,878.76万元。

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

2023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4,000万元。

2023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4,220万元。

2023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确定,预计全年销售款收入约为20,000万元。

2023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1,895万元。

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2023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2023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2023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2023年度日常关联交易额度。

六、备查文件

1、第九届董事会第十三次会议决议;

2、独立董事关于公司第九届董事会第十三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十三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
二〇二三年四月十二日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-15号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于核定公司2023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2023年4月10日召开第九届董事会第十三次会议审议通过《关于核定公司2023年度为控股子公司提供担保额度的议案》,同意公司2023年度为控股子公司提供不超过人民币100亿元的担保额度。

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2022年度股东大会审议。

4、本次担保事项及相关授权有效期自2022年度股东大会通过之日起至2023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100亿元的担保额度,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10亿元。

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2023年度为控股子公司提供不超过人民币100亿元的担保额度,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10亿元。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2022年度股东大会审议通过之日起至2023年度股东大会召开之日止。

四、独立董事意见

公司核定2023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2023年度为控股子公司提供担保额度,并同意将该议案提交2022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,公司及控股子公司的担保额度总金额260.62亿元。公司及控股子公司对外担保总余额为105.53亿元,占公司最近一期经审计净资产额比例为130.21%;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0.88亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为1.09%

六、备查文件

1、公司第九届董事会第十三次会议决议;

2、独立董事关于第九届董事会第十三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
二〇二三年四月十二日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-16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2023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2023年4月10日召开第九届董事会第十三次会议,审议通过《关于核定公司及控股子公司2023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2023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2022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2022年经审计净资产的10%,并同意将该议案提交公司2022年度股东大会审议。有效期为自2022年度股东大会决议之日起至2023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——行业信息披露》(2023年修订)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2023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2022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2022年经审计净资产的10%;

4、上述授权的有效期为自2022年度股东大会决议之日起至2023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2023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2023年度对外提供财务资助额度,并同意将该议案提交2022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24.01亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为29.62%;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
二〇二三年四月十二日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-17号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于授权购买金融机构理财产品的公告

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。

一、购买金融机构理财产品的基本情况

为提高本公司闲置资金使用效率,在不影响公司正常经营和主营业务发展以及有效控制风险的前提下,根据《深圳市中洲投资控股股份有限公司委托理财管理制度》(以下简称“《委托理财管理制度》”)及本公司当前资金情况,拟对公司闲置资金通过购买金融机构理财产品的方式进行提升资金收益的管理。

1、申请的主要内容:

(1)理财资金为公司闲置资金,理财余额不超过最近一期经审计净资产40%。

(2)理财产品类别为金融机构发行的理财产品、债券、货币型基金等。

(3)单笔理财期限根据实际购买产品设定,7天、14天、28天等,最长不超过1年;可在理财资金限额、期限内滚动理财。

2、为提高理财业务办理效率,申请授权本公司管理层在理财资金额度(即不超过公司最近一期经审计净资产40%)的范围内行使理财投资决策权,决策程序根据《委托理财管理制度》相关规定执行,授权期限至2024年4月10日。

3、公司第九届董事会第十三次会议于2023年4月10日召开,审议通过《关于授权购买金融机构理财产品的议案》,董事会同意对公司本次授权购买金融机构理财产品事项。独立董事对此事项发表了独立意见。

4、本次申请理财额度不超过公司最近一期经审计净资产的40%,不属于关联交易,该事项无需提交公司股东大会审议。

二、资金来源

本公司购买金融机构理财产品仅限于自有闲置资金。公司不得直接或间接使用募集资金购买理财产品。

三、风险分析及风险控制措施

1、风险情况

公司使用闲置资金购买金融机构理财产品,风险较低,收益通常高于同期银行存款利率,是公司在风险可控的前提下提高闲置资金使用效率的理财方式。但金融市场易受宏观经济影响,不排除该项投资受到市场波动的影响。

2、风险控制措施

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》、公司《章程》以及公司《委托理财管理制度》等对外投资管理制度的要求进行理财产品的购买。

公司财务管理中心负责购买理财产品事项的日常管理。公司将把风险防范放在首位,对理财产品投资进行严格把关,谨慎决策,密切跟踪理财资金的运作情况,加强风险控制和监督,保证理财资金的安全。

四、对公司日常经营的影响

公司使用闲置自有资金购买理财产品,是在保证日常经营和资金安全的前提下,在董事会授权额度内对安全性高、风险程度低的中短期理财产品进行的投资,不会影响公司日常资金的正常周转和主营业务的发展,有利于提高闲置资金的使用效率。

五、董事会意见

公司于2023年4月10日召开了第九届董事会第十三次会议,审议通过了《关于授权购买金融机构理财产品的议案》,董事会同意授权本公司管理层在额度不超过最近一期经审计净资产40%的范围内行使理财投资决策权,决策程序根据《深圳市中洲投资控股股份有限公司委托理财管理制度》相关规定执行;授权期限至2024年4月10日。

六、独立董事意见

在保证正常运营所需资金前提下,公司使用自有闲置资金在审批额度范围内购买金融机构理财产品,并授权本公司管理层在一定额度范围内行使理财投资决策权,有利于提高闲置资金的使用效率,增加公司投资收益,同时有助于提高理财业务办理效率,不会对公司经营活动造成不利影响,不存在损害公司及全体股东、尤其是中小股东利益的情形。

因此,全体独立董事一致同意公司本次授权购买金融机构理财产品事项。

七、备查文件

1、公司第九届董事会第十三次会议决议;

2、独立董事关于公司第九届董事会第十三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
二〇二三年四月十二日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2023-20号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于2022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2022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。2022年度计提资产减值准备27,177.50万元,转回或转销资产减值准备19,250.64万元,核销资产减值准备949.41万元, 2022年12月31日资产减值准备余额为140,189.29万元。

具体情况如下表:　　单位:人民币万元

项目	2021/12/31余额	本年增加	本年减少		2022/12/31余额
		计提	转回或转销	核销	
一、信用损失准备	5,428.01	4,708.09	144.27	949.41	9,042.42
二、存货跌价准备	115,714.44	20,887.35	18,621.37	-	117,980.42
三、商誉减值准备	11,360.33	-	-	-	11,360.33
四、合同取得成本减值准备	709.06	1,582.06	485.00	-	1,806.12
合计	133,211.84	27,177.50	19,250.64	949.41	140,189.29

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4,708.09万元,收回或转回信用损失准备144.27万元,核销信用损失准备949.41万元,年末信用损失准备余额为9,042.42万元。

(二)存货跌价准备

2022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	2021/12/31余额	本年增加	本年减少		2022/12/31余额
		计提	本年转回	本年转销	
惠州圣廷峰汇	23,574.64	-	-	-	23,574.64
惠州半岛城邦	18,909.08	3,421.40	1,935.24	2,180.55	18,214.69
成都锦城湖岸	12,474.20	-	88.70	100.70	12,284.80
佛山璞悦花园	15,629.20	2,908.87	-	8,783.19	9,754.89
惠州河谷花园	5,138.48	3,862.24	-	129.57	8,871.16
重庆半岛城邦	8,082.63	-	-	-	8,082.63
成都中央城邦	5,604.83	-	44.24	87.40	5,473.19
惠州中央公园	426.74	4,808.59	-	49.31	5,186.02
成都中央公园	8,648.78	436.43	3,835.65	155.80	5,093.77
成都天府珑悦	4,671.72	512.50	-	92.31	5,091.91
惠州南麓院	2,585.05	979.96	-	-	3,565.01
惠州中洲天御	1,268.47	1,934.72	113.21	33.65	3,056.33
成都中洲里程	2,831.23	-	56.63	70.69	2,703.92
无锡崇悦府	2,172.35	388.39	-	325.49	2,235.25
惠州中洲御郡华府	95.19	1,020.18	-	0.11	1,115.26
无锡花溪樾院	1,268.19	56.94	48.00	216.81	1,060.33
惠州中洲同创公寓	1,090.14	-	94.14	-	996.00
惠州华昕家园	666.64	90.78	-	89.74	667.68
惠州云悦府	353.52	97.96	50.92	-	400.56
青岛半岛城邦	-	291.56	-	-	291.56
惠州云睿府	184.02	76.80	-	-	260.82
上海中洲华庭	39.35	-	16.06	23.29	-
合计	115,714.44	20,887.35	6,282.79	12,338.58	117,980.42

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20,887.35万元,转回存货跌价准备6,282.79万元,转销存货跌价准备12,338.58万元,年末存货跌价准备余额为117,980.42万元。

(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	2021/12/31余额	本年计提	本年减少		2022/12/31余额
			转回	转销	
佛山中洲璞悦	55.19	58.97	-	49.81	64.35
无锡崇悦府	51.42	20.31	-	71.73	-
无锡花溪樾院	170.66	-10.02	-	149.95	10.69
成都天府珑悦	143.00	70.51	-	213.51	-
成都中央城邦	-	539.60	-	-	539.60
惠州南麓院	-	530.56	-	-	530.56
惠州半岛城邦	116.20	-	-	-	116.20
成都中央公园	172.60	372.12	-	-	544.72
合计	709.07	1,582.05	-	485.00	1,806.12

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1,582.05万元,转销合同取得成本减值准备485.00万元,年末合同取得成本减值准备余额为1,806.12万元。

三、计提资产减值准备对公司报告期财务状况的影响

2022年度计提资产减值准备27,177.50万元,转回或转销资产减值准备19,250.64万元,核销资产减值准备949.41万元,考虑所得税及少数股东损益影响,减少2022年度归属于上市公司股东的净利润6,689.40万元,减少合并报表归属于母公司所有者权益6,689.40万元。其中:

(1)计提信用损失准备4,708.09万元,收回或转回信用损失准备144.27万元,核销信用损失准备949.41万元,减少归属于上市公司股东的净利润3,422.87万元,减少合并报表归属于母公司所有者权益3,422.87万元;

(2)计提存货跌价准备20,887.35万元,转回存货跌价准备6,282.79万元,转销存货跌价准备12,338.58万元,减少归属于上市公司股东的净利润2,693.84万元,减少合并报表归属于母公司所有者权益2,693.84万元;

(3)计提合同取得成本减值准备1,582.05万元,转销合同取得成本减值准备485.00万元,减少归属于上市公司股东的净利润572.69万元,减少合并报表归属于母公司所有者权益572.69万元。

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2022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
二〇二三年四月十二日