股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2020-27 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 2020 度提供财务资助额度计划的公告

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 2020 年 4 月 24 日召开第八届董事会第三十八次会议,审议通过公司《关于核定公司及控股子公司 2020 年度提供财务资助额度计划的议案》,同意公司于 2020 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 2019 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 2019 年经审计净资产的 10%,并同意将该议案提交公司 2019 年度股东大会审议。有效期为自 2019 年度股东大会决议之日起至 2020 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》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《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所需资金,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的、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、公司财务部门应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 2020 年度提供财务资助额度计划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 2019 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 2019 年经审计净资产的 10%;

4、授权有效期为自 2019 年度股东大会决议之日起至 2020 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所需资金,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

公司核定 2019 年度提供财务资助额度计划,有利于解决项目公司经营发展所需资金,加快该等公司的项目建设进度。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 2020 年度对外提供财务资助额度计划,并同意将该议案提交 2019 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 16.10 亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为 21.31%;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
二〇二〇年四月二十八日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2020-25 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于拟聘请 2020 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 2020 年 4 月 24 日召开了第八届董事会第三十八次会议,审议通过了《关于聘请 2020 年度会计师事务所的议案》,具体公告如下:

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)。为了保持公司审计工作的连续性,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 2020 年度审计机构,聘期为 1 年。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")是特殊普通合伙企业,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。德勤华永注册地址为上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼,是德勤全球网络的组成部分。

德勤华永具有财政部批准的会计师事务所执业证书,也是中国首批获得证券期货相关业务资格的会计师事务所之一,并经财政部、中国证监会批准,获准从事 H 股企业审计业务。德勤华永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。

德勤华永已购买职业保险并涵盖因提供审计服务而依法所应承担的民事赔偿责任,其所投保的职业保险,累计赔偿限额超过人民币 8,000 万元。

2、人员信息

德勤华永 2019 年末合伙人人数为 189 人,从业人员 7,143 人,注册会计师 1,191 人(较 2018 年增加 184 人),其中具备证券服务经验的注册会计师超过 500 人。

3、业务规模

德勤华永 2018 年度业务收入为人民币 44.67 亿元,审计业务收入为人民币 33.15 亿元,证券业务收入为人民币 7.07 亿元。德勤华永 2018 年审计公司数量超过 7,000 家,其中上市公司年报审计 56 家。德勤华永具有上市公司所在行业审计业务经验。

4、执业信息

德勤华永及其从业人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

项目合伙人李渭华女士自 2005 年加入德勤华永,长期从事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及中国注册会计师协会资深会员。李渭华女士从事证券服务业务超过 20 年,曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任项目合伙人和签字注册会计师,具备相应专业胜任能力。

质量控制复核人干长如先生自 2005 年加入德勤华永,长期从事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。干长如先生从事证券服务业务超过 20 年,曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任项目合伙人和签字注册会计师或上市公司审计项目质量控制复核人,具备相应专业胜任能力。

拟签字注册会计师刘丽燕女士自 2003 年加入德勤华永,长期从事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。刘丽燕女士从事证券服务业务超过 26 年,曾为多家上市公司提供审计专业服务并担任项目合伙人和签字注册会计师,具备相应专业胜任能力。

5.诚信记录

德勤华永及拟签字注册会计师最近三年未受到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律处分。

6.其他内容

(1)事务所名称:德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

(2)统一社会信用代码:91310000055878 70XB

(3)类型:外商投资特殊普通合伙企业

(4)成立日期:2012 年 10 月 19 日

(5)执行事务合伙人:曾顺福

(6)注册地址:上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

(7)经营范围:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律,法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

(8)资质情况:德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)具有会计师事务所执业证书以及证券期货相关业务资格,能够独立对上市公司财务状况进行审计,满足上市公司财务审计工作的要求。

三、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 2020 年度审计机构,并将该事项提交公司董事会审议。

2、公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于聘请 2020 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 2020 年度审计机构,自 2019 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 2020 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 2020 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 2020 年度会计师事务所的议案》提交公司第八届董事会第三十八次会议审议。

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 2020 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 2019 年度股东大会审议。

四、备查文件

1、公司第八届董事会第三十八次会议决议;

2、公司第八届监事会第十五次会议决议;

3、公司第八届董事会审计与风险管理委员会第十一次会议决议;

4、独立董事对公司关于聘请会计师事务所的事前认可意见;

5、独立董事关于公司第八届董事会第三十八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
二〇二〇年四月二十八日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2020-22 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2019 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 2019 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

2019 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 13 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 11 次,审议通过议案 43 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,保证所有股东均处于平等地位,可充分行使合法权利。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。董事会召开具体情况如下:

序号	会议名称	会议时间	议案内容
1	第 8 届董事会第 23 次会议	2019.1.31	1、《关于修订公司<章程>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 2019 年第一次临时股东大会的议案》。
2	第 8 届董事会第 24 次会议	2019.3.15	1、《关于为子公司青岛市旺洲置业有限公司融资提供连带责任保证担保的议案》; 2、《关于为子公司惠州宏晟置业有限公司融资提供连带责任保证担保的议案》。
3	第 8 届董事会第 25 次会议	2019.3.26	1、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司融资提供连带责任保证担保的议案》。
4	第 8 届董事会第 26 次会议	2019.4.11	1、《2018 年度董事会工作报告》; 2、《2018 年度总裁工作报告》; 3、《关于 2018 年度经审计财务报告的议案》; 4、《关于 2018 年年度报告全文及摘要的议案》; 5、《关于 2018 年度利润分配及分红预案的议案》; 6、《关于 2018 年度内部控制评价报告的议案》; 7、《关于核定公司 2019 年度担保额度计划的议案》; 8、《关于与平安信托有限责任公司进行战略合作及为控股子公司提供担保的议案》; 9、《关于聘请 2019 年度会计师事务所的议案》; 10、《关于注销 2018 年股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》; 11、《关于召开 2018 年度股东大会的议案》。
5	第 8 届董事会第 27 次会议	2019.4.26	1、《关于 2019 年第一季度报告的议案》; 2、《关于会计政策变更的议案》。
6	第 8 届董事会第 28 次会议	2019.5.29	1、《关于核定公司及控股子公司 2019 年度对外提供财务资助额度计划的议案》; 2、《关于为子公司惠州方联房地产有限公司融资提供担保的议案》; 3、《关于为子公司惠州方联房地产有限公司融资提供担保的议案》; 4、《关于召开 2019 年第二次临时股东大会的议案》。
7	第 8 届董事会第 29 次会议	2019.6.28	1、《关于对 2018 年股票期权激励计划已获授的股票期权行权价格进行调整的议案》; 2、《关于为子公司成都市银河湾房地产开发有限公司融资提供担保的议案》; 3、《关于与无锡财通融资租赁有限公司开展融资租赁业务的议案》。
8	第 8 届董事会第 30 次会议	2019.8.15	1、《关于 2019 年半年度报告全文及摘要的议案》。
9	第 8 届董事会第 31 次会议	2019.9.9	1、《关于为子公司深圳市长城物流有限公司融资提供担保议案》; 2、《关于核定为子公司惠州市银泰达实业有限公司融资提供担保额度的议案》; 3、《关于核定为子公司惠州市绿洲投资发展有限公司融资提供担保额度的议案》; 4、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司融资提供担保的议案》; 5、《关于核定为参股子公司惠州市骏洋投资开发有限公司融资提供担保额度的议案》; 6、《关于为子公司无锡洲樾房地产有限公司融资提供担保的议案》; 7、《关于核定为成都文旅熊猫小镇投资有限公司融资提供担保额度的议案》; 8、《关于召开 2019 年第三次临时股东大会的议案》。
10	第 8 届董事会第 32 次会议	2019.9.26	1、《关于深圳市中洲投资控股股份有限公司接受关联方财务资助暨关联交易的议案》。
11	第 8 届董事会第 33 次会议	2019.10.28	1、《关于 2019 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》。
12	第 8 届董事会第 34 次会议	2019.11.28	1、《关于终止公司<项目跟投投资管理制度>并对项目跟投予以处置的议案》; 2、《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》; 3、《关于召开 2019 年第四次临时股东大会的通知》。
13	第 8 届董事会第 35 次会议	2019.12.13	1、《关于与无锡财通融资租赁有限公司开展融资租赁业务的议案》。

2019 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 2018 年度报告中披露的公司董事、监事、高级管理人员的年度薪酬情况、高级管理人员的年度绩效考核进行了审核;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会计政策变更事项。为确保 2018 年年度报告审计工作的进度与质量,审计与风险管理委员会与有关方召开了两次 2018 年年度报告工作协调会,就会计师重点关注内容、年报工作总体安排进行沟通。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,并在聘请年度会计师事务所时也起到了预审及监督作用。

二、报告期内年度股东大会和临时股东大会的召开情况

2019 年度,公司董事会共召集召开股东大会 5 次。股东大会均设置现场会议,同时向股东提供网络投票服务,并单独披露了中小投资者对该提案的表决情况和表决结果。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。董事会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。

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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	67.57%	2019 年 2 月 18 日	2019 年 2 月 19 日	2019-08 号
2018 年度股东大会	年度股东大会	66.92%	2019 年 5 月 8 日	2019 年 5 月 9 日	2019-37 号
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	66.75%	2019 年 6 月 14 日	2019 年 6 月 15 日	2019-46 号
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	64.93%	2019 年 9 月 25 日	2019 年 9 月 26 日	2019-73 号
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	66.91%	2019 年 12 月 16 日	2019 年 12 月 17 日	2019-82 号

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》及其他法律法规的相关规定,完善公司法人治理结构,提高公司规范化运作水平,建立健全内部控制制度和体系,积极开展投资者关系管理工作。

2019 年公司开展的主要治理工作如下:

1、完善制度修订

报告期内,公司进一步完善公司基本管理制度的修订,经董事会审议,修订了公司《章程》,使公司基本管理制度符合监管部门的最新要求。

2、规范内幕信息管理

报告期内,公司董事、监事、高级管理人员及员工严格遵守公司的《内幕信息知情人登记管理制度》及相关法律法规,严格内幕信息的防控,报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。同时,公司在重大项目的运作过程中严格控制内幕信息管理,按要求统计内幕信息知情人名单、重大事项进程备忘录,与交易方、公司相关业务人员、中介机构人员等相关人员强调内幕信息的保密工作。

3、投资者关系管理

报告期内,公司通过投资者热线、互动平台等多方位、多层次的沟通方式,加强与投资者沟通,不断提高投资者关系管理工作水平。

四、2020 年工作展望

2020 年,董事会将继续发挥公司治理核心地位的作用,严格按照相关法律法规及规范性文件要求,进一步完善公司法人治理结构,对股东大会审议通过的各项议案和授权事项进行落实和执行,认真履行股东大会赋予的各项职责。

第二部分 报告期内公司主要经营管理工作回顾

一、报告期内外部环境分析

为促进房地产市场平稳健康发展,国家宏观调控政策稳字当头。2019 年中央经济工作会议指出坚持"房住不炒"、全面落实因城施策,"稳地价、稳房价、稳预期",促进房地产市场平稳健康发展。全国住房和城乡建设工作会议再次提出"三稳",房地产宏观政策长期以"稳"为主的基调不容打破。

地方政府采取因城施策。深圳解除商务公寓只租不售,深汕合作区商品房解冻,广州南沙、花都、黄埔限购先后松绑,佛山人才购房不受户籍、个税、社保限制,港澳居民湾区购房全面解除限制,300 万以下常住人口城市取消落户限制,各地"一城一策"正在加速落实。

房地产行业持续分化。根据国家统计局数据显示,2019 年全国商品房销售额 159,725 亿元,同比增长 6.5%。根据中指研究院数据,2019 年有数百家房企宣告破产清算。部分中小型房企资金承压,短期资金风险显著增加,已失去再投资能力。龙头房企的规模继续扩大,百强房企的规模增速逐渐放缓。

二、公司的经营业态及区域竞争优势

公司以房地产开发为主营业务,其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司在全国开发建设多个高品质住宅项目,拥有优质的土地储备,逐步增加自持优质资产,自主经营五星级酒店,持有及运营甲级写字楼,拥有专业的物业管理公司。公司主要房地产项目分布在粤港澳大湾区、成渝都市圈、大上海都市圈和青岛区域,各区域具体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,在大湾区中已完成深圳、广州、惠州、东莞、佛山等核心城市项目布局。

深圳区域有高端商住项目、商业办公写字楼项目、酒店项目等核心优质资产。其中笋岗国际物流中心项目是深圳市首批十大城市更新项目之一,位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段,项目由商业综合体、平层公寓、LOFT 办公、超高层写字楼等组成,为当地综合性地标式标杆项目;黄金台项目位于龙华区深圳北站商务核心区内,位置极佳;宝城 26 区项目为城市更新项目,规划功能主要为商业、办公和酒店,是该区域"商贸居住综合区"的重要组成部分;中洲控股金融中心为甲级写字楼和高端酒店,是南山中心区地标性建筑,现已引入众多国内外优质企业入驻;中洲滨海商业中心项目是由公司代建代售的综合性项目,是福田区集海幕大宅、品质公寓、超甲级写字楼、精品酒店和主题商业街区等多元复合业态的综合性项目。

公司深耕惠州区域多年,经过多渠道、多方式拓展,目前公司在惠州区域辐射面积迅速增长,项目遍及惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域,已形成多盘联动态势,在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力。已开发项目包括:中洲中央公园、中洲天御、中洲华昕府、中洲公园城、中洲半岛城邦、中洲理想仓等,累计已开发面积近 300 万平方米,惠州公司已成为中洲控股粤港澳大湾区核心区域公司。

公司积极布局广州、佛山、东莞等区域,主要项目有广州南沙灵山岛项目、佛山璞悦花园、东莞里程花园(水南东裔)项目、东莞上一村项目等。其中广州南沙灵山岛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;东莞上一村项目是东莞的村企合作项目,是公司布局东莞区域的重要切入点。

2、深耕大上海都市圈,多盘联动助力发展。公司目前在大上海都市圈已形成以上海为核心、逐步辐射长三角的布局,充分发挥上海资金、人才和地域优势,近年来持续在上海及周边区域拓展项目。目前已进入都市圈内的有上海、无锡、嘉兴等核心城市,开发和销售的项目主要有珑湾、珑悦、里程、无锡崇安府、花溪樾、嘉兴花溪地、花溪源著等项目。公司在大上海都市圈已形成多城、多区、多盘联动格局,市场地位显著提升。

3、重视成渝都市圈,积极开拓西南市场。公司在成渝区域深耕多年,落地开发多个项目。2019 年,重庆大渡口项目创造大渡口季度销冠;成都天府珑悦在远郊区域众多品牌开发商中脱颖而出;成都中央公园四期摘得成都市 2019 年开盘当日别墅销售冠军及成都市 2019 年全年低密物业销售冠军双项冠军排名。各项目建立了良好的市场口碑,逐步提升中洲控股在成渝区域同业品牌声誉度。目前,成渝区域尚有优质储备用地,项目升值空间可期。

4、夯实青岛片区市场,提升品牌口碑。公司青岛半岛城邦项目连续多年位居胶州销售金额前三,带动少海片区置业热度,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

公司 2019 年实现房地产销售面积 102.67 万平方米,销售金额 155.21 亿元,比上年同期增长 17.83%。全年主要经营及管理工作如下:

1、投资拓展盘活增容,开启新局面。2019 年,公司采取灵活的合作开发方式,在盘活和增容货值方面取得多项突破,项目投后管理成效显著,新增货值超过 40 亿元。

2、严格管控运营,确保项目顺利交付。公司强化运营管理力度,精细化管控各类计划,优化完善项目主数据系统。全年开展季度综合巡检,各城市公司项目质量、安全管理水平逐步提升,通过派驻技术人员、现场巡查、勒令整改、预警督办等方式,保证精装修项目的竣工交付。

3、营销去化加速回款,多举措去库存。公司以销售为先导,全面拓宽营销渠道,以回款为中心,从销售端保障回款顺利。积极灵活应对市场变化,推进项目去化,完成年度销售目标,严格管理后端回款,采取应对措施保障回款。

4、资金筹划成效显著,稳定公司现金流。2019 年公司以收定支,盘活监管资金,以销售回款为解决资金问题的根本措施,在行业融资收紧的大环境下,重大项目融资仍取得突破性进展。首次引入 AMC 公司,创新合作模式。报告期内,公司现金流平衡。

5、资产板块稳步增收,收益情况良好。公司酒店经营面积 15.5 万平方米,商业运营面积 25.3 万平方米,物业服务签约面积 746 万平方米。2019 资产板块全部超额完成年度任务,营收占比逐年加大,为公司带来持续稳定的现金流。

四、公司未来发展的展望

(一)行业格局与趋势

世界政治经济格局正在加速重塑阶段,国际形式为全球经济注入较大不确定性。2020 年中国将会迎来全面建成小康社会和"十三五"规划收官之年。中央先后多次强调"房住不炒",强调建立保持房地产市场相对平稳发展的长效调控机制,各地因城施策、一城一策先后出台,调控趋向精准化和灵活化。

2020 年,新冠疫情席卷全球,世界经济同步下行,中国经济承压巨大。在外部经济不确定性加剧的环境下,房地产行业逐渐回归价值与理性投资,在政策端、供给端和需求端将呈现稳中有变,行业或将出现以下趋势:

1、增速逐步放缓。根据国家统计局数据显示,房地产+建筑业约占全国 GDP 的 1/7,房地产+建筑业每年提供 5000 万个就业岗位。2019 年全国商品房销售面积 171,558 万平方米,下降 0.1%,尽管房地产增速已逐渐放缓,但作为国民经济的支柱性行业,仍然大有可为。

2、多元化方向逐步明确。未来十年,全国不动产市场规模预计达 500 亿平方米,让不动产动起来,将成为不动产市场价值的最大释放。以规模开发、高周转为主的房地产增量市场在未来十年中将逐步过渡到以不动产运营和管理为主导的存量市场。企业不仅要投资择良时,更需具备产品全生命周期的竞争力。

3、行业或将面临重新洗牌。当下经济环境的不确定性,行业面临新一轮的洗牌,这既是机遇,也是挑战。企业需要更加注重风险防控,优质资产将进一步释放价值,收并购或成为重要的土地资源扩充渠道,基本面扎实的企业有望实现在核心城市的快速深耕与跨越式发展。

(二)公司发展战略

2020 年,面对外部环境的不确定性,公司将紧跟国家发展战略步伐,提质增效,稳中求进。

1、聚焦粤港澳大湾区,深耕成渝都市圈,稳固大上海都市圈,夯实青岛区域,公司在全国范围内可售货值 80%以上分布在粤港澳大湾区。2019 年《粤港澳大湾区发展规划纲要》和《深圳建设先行示范区行动方案》先后出台,更加有利于公司着重布局粤港澳大湾区。

2、通过地产板块和资产板块的联合,创造城市复合价值。公司目前有多个在建住宅项目,且拥有酒店、写字楼和商业物业等存量不动产在运营,组成了公司的优质资源配置,为公司带来持续稳定的收益。

(三)2020 年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2020 年,公司计划实现房地产销售面积 91 万平方米,销售金额 133 亿元,房地产开发投资 60 亿元,新增土地储备计容积率面积 40 万平方米,新开工建筑面积 172 万平方米。

2、年度重点工作

(1)销售和回款仍然是全年工作重中之重。2020 年,公司将继续全力营销,以销售业绩为导向,采取"一城一策"、"一案一策"等多种营销策略,加快重点项目及长期库存的销售去化,高效回流资金。

(2)进一步提高资金管理及运作效率。一方面继续拓宽融资渠道,与金融机构保持良好的沟通,探索融资新模式;另一方面继续实行资金计划管理,强化预算管理工作,努力盘活监管资金。

(3)加强计划运营的协调功能,多举措保障供货。全过程管控项目货值,实施专项考核,采取纠偏措施,提高运营效率,针对重点事项攻坚克难,争取新的突破。

(4)投资拓展方面,2020 年要把握投资窗口期,特别是重点关注发展机遇,积极寻找合适项目,稳健拿地,加强投后管理。运用创新合作、收并购、招拍挂多种方式,利用现有合作资源,提升公司土地储备质量。

(5)工程及设计持续严格管控,坚守产品质量底线,精雕产品品质。工程方面优化节点,加大管控力度,严把施工过程;设计方面加强过程管控,跟踪工程实施,严抓设计落地。

(6)成本管理方面,在成本预算到竣工结算全过程精打细算。招采管理方面,要提高供应商"选、用、留"的标准,招标过程要公开、透明、廉洁。

(7)充分发挥品牌客服的实用功能,认真对待交付验收和客户服务,做到客服前置,优化服务品质。加强品牌推广,积极参与公益活动,多举措提升公司品牌形象。

(8)充分发挥人力行政支撑保障作用,进一步优化组织架构,完善绩效考核制度,增强组织效能。

(9)重视法务风险防控,防微杜渐,监督员工依法行事,守护公司资产及利益。

五、可能面对的风险及对策

1、政策变化风险

房住不炒的主基调不变。在符合国家宏观调控政策下,地方政府因城施策,房地产政策仍存在一定不确定性。公司需密切关注政策导向,及时调整策略。

2、市场及竞争风险

全球疫情持续,经济发展受阻,资金避险情绪上升,可能导致阶段性流动性紧缺。行业面临新一轮洗牌,集中度不断提高,中小房企生存空间受到挤压,面临利润空间被压缩甚至局部亏损的风险。公司应充分研判市场行情,积极防范风险,并适时抓住投资窗口期,寻找合适项目。设计方面,关注疫情带来的产品设计逻辑迭代,符合主流市场需求。工程方面,在严格落实防疫措施的前提下,全力组织复工复产,提高劳务用工返岗率和上岗率,对于年内供货和交付紧张的重点项目,视疫情影响程度优化进度计划、合理组织施工。营销方面,灵活运用新媒体,扩大客源,成体系完成线上销售的闭环。升级线上看房平台,优化看房体验,降低下定门槛,促进客户达成购房意向;加强线下点对点推广,强化存量客户的挖掘;增强与物业的互动配合,提高客户满意度。此外,公司要全力做好厉行节约及费用管控。

3、融资、信贷、利率风险

2019 年房地产融资端紧缺,2020 年房地产行业融资环境仍然严峻。政策限制叠加疫情影响,可能出现融资渠道收紧、融资成本攀升的情况。公司将继续加强内部管理效率,不断强化销售回款管理,进一步拓宽融资渠道,创新融资方式,确保公司现金流安全。

4、经营风险

公司所处的房地产行业受政策影响较大,未来政府为追求市场稳定性,会以灵活多样的政策进行调整,可能带来较大的不确定性,这对公司的经营是一大挑战,如何紧跟市场,随时调整销售策略成为重点。公司将密切关注政策和市场动态,根据市场情况调整经营策略以应对变化,降低公司面临的经营风险。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董 事 会
二〇二〇年四月二十八日

证券代码:002060 证券简称:粤水电 公告编号:临 2020-030

广东水电二局股份有限公司关于签订风电项目塔筒采购合同的公告

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

重要提示:

1.本次签订的合同是采购合同,不可抗力因素及原材料价格波动对合同的履行产生一定的影响。合同各方均不存在合同履行能力的风险。

2.合同履行对公司 2020 年度的经营业绩将有一定的提升作用。

广东水电二局股份有限公司(以下简称"公司")于 2020 年 3 月 24 日披露了"明阳阳江沙扒 300MW 科研示范项目风电机组塔筒设备采购第一标段(TT1)"的中标情况。详见 2020 年 3 月 24 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网上披露的《广东水电二局股份有限公司关于风电项目塔筒制造中标的公告》。

明阳阳江沙扒 300MW 科研示范项目风电机组塔筒设备采购第一标段(TT1)合同已签订,现将相关内容公告如下。

一、合同签订概况

近日,公司与阳江明阳海上风电开发有限公司(以下简称"阳江明阳公司")签订《明阳阳江沙扒 300MW 科研示范项目风电机组塔筒设备采购第一标段(TT1)商务合同》,该风电塔筒制造项目供货范围为风力发电机组塔筒设备和相应的备品备件、专用工具、技术资料以及有关的技术服务等。

(一)交易对手方:阳江明阳海上风电开发有限公司。

(二)合同类型:塔筒采购合同。

(三)合同标的:风电机组塔筒及其附件。

(四)合同金额:16,327.64 万元。

二、交易对手方介绍

(一)交易对手方基本情况

1.采购方名称:阳江明阳海上风电开发有限公司。

2.法定代表人:肖亦羽。

3.注册资本:500 万元。

4.经营范围:新能源的开发、建设、运营等。

5.住所:广东省阳江市阳西县中山火炬(阳西)产业转移工业园(服务区办公楼)四楼 410、411 号房。

6.成立时间:2018 年 4 月 3 日。

(二)公司与阳江明阳公司不存在关联关系。

(三)公司上一会计年度未承接阳江明阳公司的工程。

(四)阳江明阳公司实力较强,信用状况良好,履约能力有保证。

三、合同的主要内容

(一)合同主要内容:

1.供货范围:明阳阳江沙扒 300MW 科研示范项目风电机组塔筒设备采购第一标段(TT1)供货范围为风力发电机组塔筒设备和相应的备品备件、专用工具、技术资料以及有关的技术服务等。

2.供货数量:24 套。

3.合同价格:16,327.64 万元。

(二)结算方式:购买方支付预付款并根据项目进度分次付款。

(三)合同标的:风电机组塔筒及其附件。

(四)主要违约责任:

1.公司违约导致未能按计划的交货期交货、设备有缺陷、技术文件有错误及工期延误等,由公司承担违约责任。

2.阳江明阳公司违约导致设备损坏及工期延误等,由阳江明阳公司承担违约责任。

(五)合同生效条件:自签订之日起生效。

四、合同履行对公司的影响

(一)公司具备丰富的专业风电塔筒制造经验,技术先进、技术人员充足,具备履行合同的能力。

(二)该合同金额为 16,327.64 万元,占公司 2019 年度营业总收入的 1.47%,合同履行将对公司 2020 年的经营业绩有一定的提升作用。

(三)合同履行不影响公司业务的独立性,公司主要业务不会因履行该合同而对阳江明阳公司形成依赖。

五、风险提示

本次签订的合同是采购合同,不可抗力因素及原材料价格波动对合同的履行产生一定的影响。合同各方均不存在合同履行能力的风险。

备查文件:

《明阳阳江沙扒 300MW 科研示范项目风电机组塔筒设备采购第一标段(TT1)商务合同》

特此公告。

广东水电二局股份有限公司
董事会
2020 年 4 月 28 日

证券代码:002060 证券简称:粤水电 公告编号:临 2020-031

广东水电二局股份有限公司关于 2020 年第一季度工程项目经营情况的公告

**本公司及董