股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-10 号

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，对董事会秘书入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，增速相比年初开始下滑，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，其中黄金谷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。

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㎡。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。

（3）新增土地储备项目

宗地成项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
大岭山项目	东莞	商住用地	29,367	148,500	招拍挂	80.00%	148,003	118,402

（4）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	计容面积（万㎡）	剩余可开发计容面积（万㎡）
成都三岔湖项目	54.75	84.43	84.43
惠州仲恺科研楼项目	3.79	12.56	12.56
深圳黄金谷项目	9.01	44.95	44.95
深圳宝安 26 区项目	10.22	29.33	29.33
惠州迪亚项目	5.22	19.04	19.04
东莞大岭山项目	2.94	14.85	14.85
总计	85.93	205.16	205.16

（5）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地规划容积率	现计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	期末计租面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计投资总额（万元）	累计投资总额（万元）
成都	锦城武侯湖岸	武侯区	住宅	100%	2015年07月	在建	一期100%、二期85%	133,000	399,001	0	299,999	496,115	456,171	
成都	中央公园	新都区	住宅	60%	2014年07月	在建	二、三、四、五期100%、一期70%	283,459	409,787	0	422,538	358,986	332,420	
成都	天府珑悦	新津县	住宅	100%	2018年06月	竣工	100%	23,793	59,483	86,064	86,064	62,180	62,180	
重庆	半岛城邦	大渡口区	商住	100%	2017年09月	竣工	100%	75,734	180,692	10,926	213,781	158,697	158,697	
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100%	2013年03月	住宅竣工、商业未动工	住宅竣工、商业未动工	115,369	226,124	0	239,429	210,062	177,144	
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100%	2012年02月	一期二期竣工、三期未动工	一期、二期100%、三期未动工	249,705	589,140	0	549,282	534,448	348,676	
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90%	2017年11	在建	三期B100%、四期100%、五期A87%、五期B50%、六期3%	323,494	915,078	0	592,400	763,331	501,607	
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100%	2017年11月	在建	一期100%、二期68%、三期24%、四期未动工	211,656	648,157	0	186,995	654,817	421,836	
惠州	圣廷峰汇	惠城区	商住	100%	2018年05月	在建	11.00%	52,297	130,750	0	0	96,974	23,765	
惠州	南麓院	惠城区	商住	83.15%	2018年04月	在建	一期26%、二期5%	91,221	273,663	0	0	309,452	189,580	
惠州	云睿府	惠城区	商住	100%	2020年01月	在建	75.00%	25,397	88,747	0	0	53,424	46,098	
惠州	云悦府	惠城区	商住	100%	2020年04月	在建	60.00%	41,870	146,516	0	0	162,642	131,692	
青岛	半岛城邦（南区）	胶州少海	住宅	100%	2016年03月	在建	1期、2期3.1、3期100%、3.2期70%	309,936	371923	0	292,478	214,426	199,144	
青岛	半岛城邦北（北区）	胶州少海	住宅	100%	2017年11月	在建	4.1期100%、4.2期100%、5期未动工	275,801	326052	213,094	304,801	200,558	150,603	
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅	100%	2017年07月	竣工	100%	48,894	146,682	203,356	203,356	254,708	254,708	
广州	国际金融投资中心	南沙区	写字楼	51%	2021年1月	在建	5%	18,531	156,166	0	0	292,935	115,717	
东莞	里程石园	石碣镇	住宅	20%	2019年01月	竣工	100%	27,733	54,735	74,538	74,538	89,257	89,257	
东莞	中央城邦花园	石碣镇	商住	40%	2021年03月	在建	一期、二期30%、剩余未动工	68,920	150218	0	0	183,000	75,381	
深圳	中洲创意中坊	罗湖区	物流商业	100%	2014年11月	在建	35%	56,486	391,000	0	0	890,975	553,033	

（6）主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
成都	中央城邦	锦江区	住宅、商业、车位	100%	112,431	164,001	143,747	153	51	135,684	1,299	3,051
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业、车位	100%	398,221	517,782	299,702	2,740	4,944	239,681	1,148	621
成都	中央公园	新都区	住宅、商业、车位	60%	367,329	505,635	381,685	26,316	44,870	309,520	4,928	4,494
成都	天府珑悦	新津县	住宅、商业、车位	100%	59,463	80,494	52,326	14,535	13,646	48,620	48,620	42,486
重庆	半岛城邦	大渡口区	住宅、商业、车位	100%	180,692	240,676	155,004	12,137	12,352	153,727	15,179	15,304
东莞	里程花园	石碣镇	住宅、车位	20%	54,118	60,548	10,932	859	1,494	0	0	0
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅、商业、车位	100%	146,682	115,192	108,675	28,806	43,040	94,610	94,610	182,178
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	201,772	662,627	454,857	14,398	8,801	448,610	10,043	4,774
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	172,751	222,829	200,643	4,436	1,538	197,434	3,980	1,746
惠州	天御花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	584,469	712,004	651,827	14,877	3,956	648,890	124,197	136,560
惠州	御都华府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	96,688	123,266	107,025	654	157	106,766	2,258	1,005
惠州	云悦府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	146,516	178,829	125,715	102,265	158,418	0	0	0
惠州	云睿府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	88,747	68,497	47,882	6,574	7,556	0	0	0
惠州	华昕家园	惠城区	住宅、商业、车位	51%	70,168	87,398	85,468	23,326	35,672	62,656	62,656	104,758
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、商业、车位	90%	770,155	970,940	502,904	54,568	43,390	343,474	70,322	50,112
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅、商业、车位	100%	122,885	707,167	183,467	35,274	47,933	128,038	3,348	2,815
惠州	同创公寓	仲恺新区	住宅、商业、车位	100%	46,836	56,655	45,775	27	24	45,748	3,576	3,537
惠州	南麓院	惠城区	住宅、商业、车位	83.15%	273,663	266,366	10,219	10,219	14,137	0	0	0
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅、商业、车位	100%	358,112	386,884	316,965	23,552	19,239	270,416	9,406	9,229
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅、商业、车位	100%	315,127	349,304	236,249	41,751	40,754	218,232	136,427	128,501
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅、商铺、车位	100%	132,331	148,308	147,172	0	0	145,167	2,488	4,009
上海	君廷	徐汇区	住宅、商业、车位	100%	83,110	106,056	100,862	702	980	100,598	476	617
无锡	崇悦府	梁溪区	住宅、商业、车位	100%	75,934	83,854	75,692	1,792	2,846	74,584	24,709	47,133
无锡	花溪樾院	锡山区	住宅、商业、车位	100%	98,137	105,679	97,060	14,037	17,083	94,388	37,362	52,742
上海	澜溪岸城	浦东新区	多业态	100%	186,061	228,613	181,579	24,609	35,718	145,024	-353	-642
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	公寓、办公	100%	391,000	147,133	10,704	10,605	60,177	0	0	0

（7）主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
中洲控股中心	深圳	商业	100.00%	4,526	4,526	100.00%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	70,173	56,945	81.15%
中洲控股中心	深圳	酒店	100.00%	40,631	40,631	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	酒店	100.00%	46,482	46,482	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	写字楼	100.00%	61,459	52,146	84.85%
永勤社区	深圳	产业	100.00%	56,590	56,590	100.00%
社区物业	深圳、惠州、成都	商业	100.00%	82,261	80,261	97.57%

（8）土地一级开发情况

☐ 适用 √ 不适用

（9）融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1–2 年	2–3 年	3 年以上
银行贷款	1,180,724.00	4.65%–7.6%	143,250.00	323,434.00	194,840.00	519,200.00
信托融资	200,000.00	11.8%	0.00	0.00	200,000.00	0.00
其他	164,616.91	8.11%–10.5%	40,021.16	124,595.75	0.00	0.00
合计	1,545,340.91	4.65%–11.8%	183,271.16	448,029.75	394,840.00	519,200.00

（10）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 ☐ 不适用

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截至 2021 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 87.71 亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

（11）公司未来发展的展望

①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：

a、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。

b、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。

c、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。

②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：

a、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。

b、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。

c、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。

d、量入为出平衡现金流。

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。

③可能面对的风险及对策

a、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。

b、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。

c、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。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 √ 否

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	41,438,074,441.46	44,443,757,648.47	-6.76%	45,141,526,985.37
归属于上市公司股东的净资产	8,046,349,218.87	7,873,661,744.86	2.19%	7,556,181,258.45
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	8,676,138,938.35	10,697,019,545.17	-18.89%	7,213,165,825.69
归属于上市公司股东的净利润	205,929,030.96	281,350,353.66	-26.81%	787,168,958.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	182,106,770.13	275,834,147.20	-33.98%	89,480,514.09
经营活动产生的现金流量净额	143,889,921.31	1,227,711,579.30	-88.28%	-842,590,795.90
基本每股收益（元/股）	0.3097	0.4232	-26.82%	1.1840
稀释每股收益（元/股）	0.3097	0.4232	-26.82%	1.1840
加权平均净资产收益率	2.59%	3.60%	-1.01%	10.56%

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,828,255,746.54	2,128,222,776.58	2,045,603,509.99	2,674,056,905.24
归属于上市公司股东的净利润	-125,101,867.03	402,655,507.15	54,944,797.00	-126,569,406.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-128,356,817.72	385,906,972.08	49,802,071.80	-125,245,456.03
经营活动产生的现金流量净额	-108,455,836.09	-20,080,036.50	-141,907,173.90	414,332,967.80

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 √ 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	15,351	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	14,691	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	33.07%	219,864,613		质押	188,800,000
深圳中洲集团有限公司	境内非国有法人	19.55%	130,000,000		质押	45,000,000
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952		质押	54,500,000
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			
深圳市景汇投资咨询有限公司	境内非国有法人	4.28%	28,425,746			
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792		质押	10,700,000
上海凯纳璞淳资产管理有限公司-凯纳尊享 22 号私募证券投资基金	其他	1.11%	7,392,030			
上海磐耀资产管理有限公司-磐耀风神定制 1 号私募证券投资基金	其他	1.03%	6,846,100			
格林基金-广州风神汽车租赁有限公司-格林基金战略 1 号单一资产管理计划	其他	1.00%	6,668,728			
华润深国投信托有限公司-优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	0.90%	5,973,073			
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳中洲集团有限公司与公司控股股东深圳市中洲置地有限公司互为一致行动关系；南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。上述其余股东，不知其是否存在关联关系。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用					

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

☐ 适用 √ 不适用

三、重要事项

详见公司 2021 年年度报告全文第六节“重要事项”。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：贾帅

2022 年 4 月 13 日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-16 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 2022 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 2022 年 4 月 11 日召开第九届董事会第九次会议，审议通过《关于核定公司及控股子公司 2022 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 2022 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 2021 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 2021 年经审计净资产的 10%，并同意将该议案提交公司 2021 年度股东大会审议。有效期为自 2021 年度股东大会决议之日起至 2022 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——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 2022 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 2021 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 2021 年经审计净资产的 10%；

4、上述授权的有效期为自 2021 年度股东大会决议之日起至 2022 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 2022 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 2022 年度对外提供财务资助额度，并同意将该议案提交 2021 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 21.51 亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 26.73%；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

二〇二二年四月十三日

股票代码：000042　　股票简称：中洲控股　　公告编号：2022-10 号

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