

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2014 年度股东大会会议议案

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。

议案一

2014 年度董事会工作报告

尊敬的各位股东及股东代表：

我代表公司董事会作 2014 年度董事会工作报告如下：

第一部分 2014 年董事会运作情况

一、董事会会议召开情况

2014 年公司严格按照公司《章程》、《董事会议事规则》的规定进行董事会会议的筹备、召集、召开和会议决议的披露，全年召开董事会会议 11 次。其中，以现场出席方式召开会议 8 次，以通讯表决方式召开 3 次，审议通过议案 54 项，所有议案均获得出席会议董事的全票表决通过。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	披露时间
1	第七届董事会第三次会议	2014. 1. 20	1、《关于向中国农业银行深圳国贸支行申请经营性物业抵押贷款的议案》	2014. 1. 21
2	第七届董事会第四次会议	2014. 1. 23	1、《关于选举公司副董事长的议案》。2、《关于聘任公司副总经理的议案》； 3、《关于向中国农业银行深圳国贸支行申请经营性物业抵押贷款的议案》； 4、《关于解聘公司高级管理人员的议案》。	2014. 1. 24
3	第七届董事会第五次会议	2014. 2. 13	1、《关于变更公司名称的预案》； 2、《关于修订公司<章程>的预案》； 3、《关于召开公司 2014 年第二次临时股东大会的议案》。	2014. 2. 14

4	第七届董事会第六次会议	2014. 3. 26	1、《2013 年度董事会工作报告》； 2、《关于 2013 年度经审计财务报告的预案》； 3、《关于 2013 年年度报告摘要及正文的预案》； 4、《关于 2013 年度利润分配及分红的预案》； 5、《关于聘请 2014 年度会计师事务所的预案》； 6、《关于 2013 年度内部控制评价报告的议案》； 7、《关于提名董事的预案》； 8、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司开发贷款提供连带责任担保的预案》； 9、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司信托贷款提供连带责任担保和股权质押担保的预案》； 10、《关于召开 2013 年度股东大会的议案》。	2014. 3. 28
5	第七届董事会第七次会议	2014. 4. 23	1、《关于 2014 年第一季度报告的议案》； 2、《关于公司组织管控及薪酬体系设计方案的议案》； 3、《关于聘任高级管理人员的议案》； 4、《关于增补战略委员会委员的议案》。	2014. 4. 24
6	第七届董事会第八次会议	2014. 5. 10	1、《关于收购股权项目暨关联交易的预案》； 2、《关于追加 2013 年度利润分配方案的预案》； 3、《关于召开 2014 年第三次临时股东大会的议案》。	2014. 5. 13
7	第七届董事会第九次会议	2014. 8. 18	1、《关于向工商银行深圳分行申请并购贷款的议案》。	2014. 8. 19
8	第七届董事会第十次会议	2014. 8. 25	1、《关于 2014 年半年度报告全文及摘要的议案》； 2、《关于在香港设立全资子公司的议案》； 3、《关于制定公司<委托理财管理制度>的议案》； 4、《关于为子公司成都中洲锦江房地产有限公司开发贷款提供连带责任担保的预案》。	2014. 8. 26
9	第七届董事会第十一次会议	2014. 9. 23	1、《关于为子公司上海深长城地产有限公司委托贷款提供连带责任担保的预案》； 2、《关于召开公司 2014 年第四次临时股东大会的议案》。	2014. 9. 25
10	第七届董事会第十二次会议	2014. 10. 27	1、《关于 2014 年第三季度报告的议案》； 2、《关于会计政策变更的议案》。	2014. 10. 28

11	第七届董事会第十三次会议	2014. 11. 10	1、《关于修订公司<章程>的议案》；2、《关于公司未来三年（2014-2016 年）股东分红回报规划的议案》；3、《关于公司符合向特定对象非公开发行 A 股股票条件的议案》；4、《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案》；5、《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票预案的议案》；6、《关于公司与特定对象签署附生效条件的股份认购协议的议案》；7、《关于审议公司本次非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性分析报告的议案》；8、《关于公司前次募集资金使用情况的专项报告的议案》；9、《关于公司本次非公开发行 A 股股票涉及关联交易的议案》；10、《关于提请股东大会批准中洲地产及其一致行动人免于以要约方式增持公司股份的议案》；11、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行 A 股股票的相关事宜的议案》；12、《关于收购股权项目的议案》；13、《关于为成都市银河湾房地产开发有限公司提供担保的议案》；14、《关于为子公司成都深长城地产有限公司提供担保的议案》；15、《关于召开公司 2014 年第五次临时股东大会的议案》。	2014. 11. 11
----	--------------	--------------	---	--------------

董事会严格按照法律法规的规定，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务。公司在指定媒体共发布了信息披露公告 80 次，披露文件 129 份，没有出现被证券监管部门谴责或批评等情况。

二、董事会决策情况

公司董事会决策权正常行使，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。2014 年度，公司董事会主要决策工作如下：

（一）制度建设

2014 年度，经董事会审议，公司制定了《委托理财管理制度》并下发执行。2014 年 11 月 10 日公司召开第七届董事会第十三次会议，对《章程》中有关公司利润分配政策的相关内容进行了修订，公司《章程》修订案已经由 2014 年 11 月 26 日召开的 2014 年第五次临时股东大会审议通过。

（二）公司治理

公司一直严格按照法律法规和规范性文件的要求完善公司法人治理结构,提高公司规范化运作水平。公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。自 2008 年以来,公司董事会秘书尹善峰先生已经第六次被深圳证监局评为积极推动公司治理工作的优秀董秘。2014 年开展的主要公司治理工作如下:

1、内幕信息规范管理工作

公司先后开展了收购惠州项目的重大关联交易、非公开发行 A 股股票、银河湾项目的收购等重点工作,在项目开展过程中严格控制内幕信息,建立内幕信息知情人名单,与相关人员强调内幕信息的保密工作。报告期内,公司无因内幕信息泄露导致公司股票价格产生波动而影响业务正常进展的情况发生,未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票,以及受监管部门查处和整改的情况。

2、投资者关系管理工作

报告期内,公司决策并披露多项重大事项,投资者对公司的关注度比较高,因此公司更加注重维护投资者关系和公共媒体关系。报告期内,公司积极进行舆情监控,落实投资者调研登记备案制度,及时回复投资者网上及电话咨询,及时上传现场调研记录等,保证投资者关系融洽,维护公司在资本市场品牌形象。

(三) 重大经营事项

董事会根据公司《章程》规定的权限行使职责,指导督促管理层根据年初设定经营目标进行工作。

董事会审议通过了收购惠州三家公司股权暨重大关联交易事项、成立香港子公司、收购成都银河湾项目公司股权、为子公司融资贷款提供担保、2013 及 2014 年度各期定期报告等事项,保证了经营情况的公开透明及管理决策的科学性。

三、董事会对股东大会决议的执行情况

1、2014 年 1 月,董事会根据 2014 年第一次临时股东大会审议批准的关于修订公司《章程》及三会议事规则的议案,发布了新的公司《章程》。

2、2014 年 3 月,董事会根据公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过的变更公司名称及公司《章程》相应章节内容的议案,完成了公司名称的工商登记变更,并完成了公司证券简称的相应变更工作。

3、2014 年 4 月,董事会根据 2013 年度股东大会批准的议案,发布了 2013 年年度报告并聘请了 2014 年度审计会计师事务所,为子公司贷款提供了相应担保。

4、2014 年 6 月，董事会根据 2014 年第三次临时股东大会审议批准的关于收购股权项目暨关联交易的议案，完成了对惠州三家项目公司的收购工作；根据 2013 年度利润分配方案和关于追加 2013 年度利润分配的议案，董事会完成了 2013 年度利润分配工作并变更了公司《章程》中的注册资本。

5、2014 年 10 月，董事会根据 2014 年第四次临时股东大会审议的关于为子公司融资提供担保的议案，为子公司贷款提供了相应担保。

6、2014 年 11 月，董事会根据 2014 年第五次临时股东大会审议的议案，完成了公司《章程》的变更及对成都银河湾项目公司的股权过户工作，为子公司贷款提供了相应担保。

第二部分 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年，公司紧紧围绕战略发展规划开展各项工作，完成了年度各项任务目标，为实现 2014—2016 三年战略规划目标迈出了坚实的一步。

一、财务指标完成情况

单位：人民币万元

项 目	本年数	上年同期数	增减率
营业收入	303,280.27	221,298.38	37.05%
利润总额	49,149.01	58,538.82	-16.04%
归属于母公司所有者的净利润	30,561.87	40,550.22	-24.63%

二、经营管理工作回顾

2014 年，公司完成房地产销售面积 34.33 万平方米，完成年度目标的 122.08%，比上年同期增长 71.22%；合同销售金额 48.51 亿元，完成年度目标的 104%，比上年同期增长 123.04%；完成房地产开发投资 58.95 亿元，完成年度目标的 195.53%，比上年同期增长 326.04%。完成了年度计划指标及 2014 年制定的公司未来三年战略发展规划第一年的战略目标。全年主要经营及管理工作如下：

1、制定企业发展战略，全面梳理业务流程。

公司在 2014 年初制定了未来三年发展战略规划，三年的战略目标是合同销售额年复合增长率达到 50%。围绕发展目标，以“专注区域，深耕城市，多盘联动”为战略布局，专注现有区域发展；以“高周转、扩规模”为发展模式，提高开发、销售速度；以“住宅地产开发为核心业务、精选优质资产持有经营”为业务组合，突出主核，择优持优；以“竞争性、

非竞争性、自身拓展和外部资源注入等渠道获取土地资源”为业务模式，两轮驱动，内外结合；提升规划设计、项目管理、资本运作能力为核心能力，保障战略目标实施。

在发展战略规划指导下，公司调整了组织管控体系、职位体系、薪酬体系和考核激励体系，并于 2014 年 6 月启动业务流程的全面梳理工作，明确了总部与城市公司之间的管控责权界面划分，强调总部的决策和监管职能，强化城市公司组织施工和组织销售的职能，使更多操作层面职能向城市公司转移。

2、销售与开发工作齐头并进，实现房地产业务逆势增长。

在国家经济增速放缓的背景下，2014 年公司通过提前介入项目定位、在深入调研的基础上确定价格策略、采取适当激励手段等管理措施，实现销售与开发工作协同发展。

公司全年房地产在建面积 159 万平方米，竣工面积 12 万平方米，房地产销售面积 34.33 万平方米，全年合同销售金额 48.51 亿元，完成年度目标的 104%。其中，SCC 中洲控股金融中心项目年内顺利完成 19 亿元的销售目标，大连香悦山、上海珑悦、惠州湾上花园和成都中央城邦等本年新开盘项目均取得了较好的销售业绩。存量物业销售方面，公司年内完成了上海珑湾一期住宅及 Mini 公馆、中环墅二期清盘；成都半岛城邦住宅基本清盘；大连香樱谷尾盘及车库、东莞长城世家尾盘清盘及二期产权车位整体销售等，完成了存量物业的销售任务。

3、多样化拿地方式并举，新项目获取佳绩频创。

为扩充土地资源储备、支持项目可持续发展，公司采取了灵活拓展方式。公司通过股权收购方式，收购了惠州中洲置业、康威投资、昊恒地产三家公司 100% 股权和成都银河湾 100% 股权；公司以参加土地竞拍方式，成功竞得上海浦东新区新场镇地块。

报告期内，公司新增土地储备合计 28.34 万平米，计容积率面积 80.33 万平方米；报告期内，公司新增在建项目惠州央筑花园一期（ABCE 地块）、湾上花园占地面积合计 23.26 万平方米，计容积率建筑面积 45.5 万平方米。

4、尝试多渠道融资，启动资本市场再融资工作。

除银行与信托融资渠道外，公司一直关注资本市场房地产行业融资形势的发展，积极做好推动再融资的前期各项准备工作。2014 年 11 月，公司启动了资本市场再融资工作，确定了向控股股东深圳市中洲房地产有限公司非公开发行 A 股股票的再融资方案，募集资金 20 亿元，用于偿还公司向金融机构的借款。2014 年 11 月 10 日，公司召开第七届董事会第十三次会议，审议通过了本次非公开发行的相关议案。上述非公开发行方案及其他相关议案已

经由公司 2015 年 2 月 2 日召开的 2015 年第一次临时股东大会审议通过,截止目前已将申报材料上报中国证监会并取得《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

5、物业经营水平持续提升,资产管理板块业务趋向专业化。

为了优化公司产业结构,提高资产运营效率,增强企业市场竞争能力,公司调整了物业经营业务板块的管理架构,于 2014 年 11 月成立了资产管理中心。资产管理中心下设酒店管理部、商业管理部、物业管理部,进一步强化了公司持有型物业的综合管理运营水平。

6、重建组织管控体系,提升人力资源竞争力。

在市场化机制加速的背景下,公司实施了人力资源组织管控体系、职位管理体系、薪酬福利体系的重建;系统梳理和修编人力资源各项关键流程制度,完善现有体系,填补制度空白;组织开展全公司年度人力资源规划和人力编制预算,加强人力资源管理工作。

(三) 公司房地产项目基本情况

截至本报告出具之日,公司主要房地产项目基本情况如下:

1、在建项目

(1) 成都“中央城邦”项目(攀成钢 3 号地),位于成都市锦江区,占地面积 54,589 平方米,项目计容积率建筑面积 112,893 平方米,总建筑面积 178,236 平方米。该项目已于 2014 年 9 月开始销售,计划 2015 年 9 月竣工。

(2) 上海“珑悦”(“珑湾”二期)住宅项目,位于上海浦东区惠南镇,占地面积 32,716 平方米,项目计容积率建筑面积 72,425 平方米,总建筑面积 108,090 平方米。该项目于 2014 年 6 月开始销售,计划 2015 年 6 月竣工。

(3) 上海“中洲里程”项目(新场项目),位于上海浦东区新场镇,占地面积 45,071 平方米,项目计容积率建筑面积 88,829 平方米,总建筑面积 113,318 平方米。该项目已开工,计划 2015 年 3 月底开始销售。

(4) 上海“珑湾”二期 SOHO 公寓地块,位于上海浦东区惠南镇,占地面积 16,363 平方米,计容积率建筑面积 47,808 平方米,总建筑面积 61,352 平方米,该项目于 2014 年 5 月开工,计划 2015 年 8 月开始销售。

(5) 大连瓦房店“香悦山”项目一期(都市阳光五期),位于大连瓦房店钻石街,占地面积 42,657 平方米,项目计容积率建筑面积 68,252 平方米,总建筑面积 81,345 平方米。该项目于 2014 年 6 月开始销售,计划 2015 年 8 月竣工。

(6) 惠州天御花园住宅项目(天御 B 地块),位于惠州市惠城区数码园北区,占地面积

40,211 平方米，项目计容积率建筑面积 112,554 平方米，总建筑面积 156,840 平方米。该项目已开工，计划 2015 年 3 月底开始销售。

(7) 惠州中央公园央筑花园一期(ABCE 地块)，位于惠州金山湖片区，占地面积 144,377 平方米，项目计容积率建筑面积 274,537 平方米，总建筑面积 364,391 平方米。A 地块已于 2014 年 12 月竣工，剩余部分预计 2015 年 5 月竣工。

(8) 惠州中央公园湾上花园项目，位于惠州金山湖片区，占地面积 88,225 平方米，项目计容积率建筑面积 174,206 平方米，总建筑面积 275,385 平方米。该项目于 2014 年 9 月开始销售，预计 2016 年 4 月竣工。

(9) SCC 中洲控股金融中心项目，位于深圳市南山商业文化中心区，占地面积 25,728 平方米，项目计容积率建筑面积 161,568 平方米，总建筑面积 233,274 平方米。该项目于 2014 年 6 月开始销售，2015 年 2 月底竣工。

(10) 深圳笋岗物流项目，位于深圳市罗湖区泥岗路与宝岗路交界，占地面积 66,454 平方米，计容积率建筑面积 293,900 平方米，总建筑面积 413,900 平方米。其中包括写字楼、创意办公和商务公寓等。该项目目前处于前期土方施工阶段。

2、主要土地储备

(1) 成都“银河湾”项目，位于高新区天府一街和益州大道交汇处，占地面积 133,000 平方米，计容积率建筑面积 399,002 平方米。该项目目前处于方案报批阶段。

(2) 上海“珑湾”二期商业项目，位于浦东区惠南镇，占地面积 18,580 平方米，计容积率建筑面积 52,118 平方米。该项目目前处于前期规划设计阶段。

(3) 大连瓦房店“香悦山”二期项目，位于大连瓦房店，占地面积 7,611 平方米，项目计容积率建筑面积 17,178 平方米，该项目目前处于方案报批阶段。

(4) 深圳宝安黄金台项目，位于深圳火车北站附近，原土地总面积约 28.5 万平方米。该地块已纳入深圳市 2014 年度土地整备计划，市规划国土委龙华管理局已拟定了《华电地块 A806-0001 宗地土地整备实施方案》并经市政府有关会议审议并原则通过，但尚未取得市政府用地批复。该实施方案主要内容为，按等价值原则，在该地块用地范围内及周边调整留用项目用地，剩余用地由政府收回。公司将配合市规划国土委龙华管理局按有关规定推进收地补偿及后续工作。

(5) 惠州天御花园 A、C 地块，位于惠州市惠城区数码园北区，占地面积分别为 36,456 平方米、132,757 平方米，计容积率建筑面积分别为 102,076 平方米、371,719 平方米，该

项目为高层住宅。目前处于前期规划设计阶段。

(6) 惠州中央公园央筑商业项目(央筑花园 D 区), 位于惠州金山湖片区, 占地面积 105,329 平方米, 计容积率建筑面积为 315,429 平方米。该项目目前处于前期规划设计阶段。

三、公司房地产项目基本情况

截至本报告出具之日, 公司主要房地产项目基本情况如下:

1、在建项目

(1) 成都“中央城邦”项目(攀成钢 3 号地), 位于成都市锦江区, 占地面积 54,589 平方米, 项目计容积率建筑面积 112,893 平方米, 总建筑面积 178,236 平方米。该项目已于 2014 年 9 月开始销售, 计划 2015 年 9 月竣工。

(2) 上海“珑悦”(“珑湾”二期)住宅项目, 位于上海浦东区惠南镇, 占地面积 32,716 平方米, 项目计容积率建筑面积 72,425 平方米, 总建筑面积 108,090 平方米。该项目于 2014 年 6 月开始销售, 计划 2015 年 6 月竣工。

(3) 上海“中洲里程”项目(新场项目), 位于上海浦东区新场镇, 占地面积 45,071 平方米, 项目计容积率建筑面积 88,829 平方米, 总建筑面积 113,318 平方米。该项目已开工, 计划 2015 年 3 月底开始销售。

(4) 上海“珑湾”二期 SOHO 公寓地块, 位于上海浦东区惠南镇, 占地面积 16,363 平方米, 计容积率建筑面积 47,808 平方米, 总建筑面积 61,352 平方米, 该项目于 2014 年 5 月开工, 计划 2015 年 8 月开始销售。

(5) 大连瓦房店“香悦山”项目一期(都市阳光五期), 位于大连瓦房店钻石街, 占地面积 42,657 平方米, 项目计容积率建筑面积 68,252 平方米, 总建筑面积 81,345 平方米。该项目于 2014 年 6 月开始销售, 计划 2015 年 8 月竣工。

(6) 惠州天御花园住宅项目(天御 B 地块), 位于惠州市惠城区数码园北区, 占地面积 40,211 平方米, 项目计容积率建筑面积 112,554 平方米, 总建筑面积 156,840 平方米。该项目已开工, 计划 2015 年 3 月底开始销售。

(7) 惠州中央公园央筑花园一期(ABCE 地块), 位于惠州金山湖片区, 占地面积 144,377 平方米, 项目计容积率建筑面积 274,537 平方米, 总建筑面积 364,391 平方米。A 地块已于 2014 年 12 月竣工, 剩余部分预计 2015 年 5 月竣工。

(8) 惠州中央公园湾上花园项目, 位于惠州金山湖片区, 占地面积 88,225 平方米, 项目计容积率建筑面积 174,206 平方米, 总建筑面积 275,385 平方米。该项目于 2014 年 9 月

开始销售，预计 2016 年 4 月竣工。

(9) SCC 中洲控股金融中心项目，位于深圳市南山商业文化中心区，占地面积 25,728 平方米，项目计容积率建筑面积 161,568 平方米，总建筑面积 233,274 平方米。该项目于 2014 年 6 月开始销售，2015 年 2 月底竣工。

(10) 深圳笋岗物流项目，位于深圳市罗湖区泥岗路与宝岗路交界，占地面积 66,454 平方米，计容积率建筑面积 293,900 平方米，总建筑面积 413,900 平方米。其中包括写字楼、创意办公和商务公寓等。该项目目前处于前期土方施工阶段。

2、主要土地储备

(1) 成都“银河湾”项目，位于高新区天府一街和益州大道交汇处，占地面积 133,000 平方米，计容积率建筑面积 399,002 平方米。该项目目前处于方案报批阶段。

(2) 上海“珑湾”二期商业项目，位于浦东区惠南镇，占地面积 18,580 平方米，计容积率建筑面积 52,118 平方米。该项目目前处于前期规划设计阶段。

(3) 大连瓦房店“香悦山”二期项目，位于大连瓦房店，占地面积 7,611 平方米，项目计容积率建筑面积 17,178 平方米，该项目目前处于方案报批阶段。

(4) 深圳宝安黄金台项目，位于深圳火车北站附近，原土地总面积约 28.5 万平方米。该地块已纳入深圳市 2014 年度土地整备计划，市规划国土委龙华管理局已拟定了《华电地块 A806-0001 宗地土地整备实施方案》并经市政府有关会议审议并原则通过，但尚未取得市政府用地批复。该实施方案主要内容为，按等价值原则，在该地块用地范围内及周边调整留用项目用地，剩余用地由政府收回。公司将配合市规划国土委龙华管理局按有关规定推进收地补偿及后续工作。

(5) 惠州天御花园 A、C 地块，位于惠州市惠城区数码园北区，占地面积分别为 36,456 平方米、132,757 平方米，计容积率建筑面积分别为 102,076 平方米、371,719 平方米，该项目为高层住宅。目前处于前期规划设计阶段。

(6) 惠州中央公园央筑商业项目（央筑花园 D 区），位于惠州金山湖片区，占地面积 105,329 平方米，计容积率建筑面积为 315,429 平方米。该项目目前处于前期规划设计阶段。

第三部分 公司未来发展的展望

2015 年，公司将继续围绕三年战略发展目标推进各项工作，强化运营管理，增加经济效益，提升企业核心竞争力，为实现公司发展战略目标创造有利条件。2015 年公司总体经营目标和重点工作如下：

1、总体经营目标

公司计划完成房地产销售面积 43.37 万平方米，完成合同销售金额 48.8 亿元，完成房地产开发投资 61.32 亿元。

2、年度重点工作

（1）坚持发展战略，适应市场需求。

继续坚持“高周转、扩规模”的发展战略，加快项目运转节奏，提高内部协同能力，不断探究市场发展趋势，调整自身以适应市场需求。

（2）强化预算管理，严控成本费用。

重点提升企业管理精细化水平，强化全面预算管理。业务预算将以项目决策目标为基础，费用预算以“零”为基底，严格审核销售价格、业务成本、费用开支等预算要素的合理性、必要性。

2015 年财务预算指标将与经营计划紧密集合，并纳入绩效考核体系，财务预算一经批准，必须严格执行。同时强化财务预算执行分析，及时找出造成差异的因素。做到事前有计划、事中可控制、事后能考评。通过全面预算管理的计划、组织、控制等管理功能，严格控制成本、节约费用，实现组织管控流程落地，向管理要效益。

（3）提升拓展能力，补充土地资源。

优化投资经济测算、立项报告和投资决策报告模版；开展城市研判工作，制定和完善投资后评价体系；完善总部与城市公司两级联动的拓展模式，搭建城市公司项目拓展交流平台，组织各城市公司的互相交流学习，提升城市公司项目拓展的能力。

（4）加大销售力度，保障实现目标。

通过深入市场调研及前期定位工作，做好开盘准备及销售定价。加强对阶段性营销费用计划的审核及费效比监控，实施营销管理巡查制度等一系列营销管理措施来提升销售管理水平，确保公司销售目标顺利完成。

（5）完善运营体系，深化管理水平。

在现有的计划运营体系的基础上进一步完善、扩充项目一二级计划节点，促使管控流程颗粒度更加精细；组织开展工程巡检和交叉互检，确保工程质量满足交付要求；引进计划运营管理系统，便于实时监控项目进展。

（6）增值人力资本，提高人工效能。

不断推动人力资本增值，提升人力资源的投产效能。重点通过高效招聘配置、三轮优才

加速培养机制、绩效及能力评估体系的建设，让人才链接业务，打造成中洲控股商业战略的人才团队。规划公司 e-HR 系统平台建设，逐步实现人力资源管理制度化、制度流程化、流程信息化。

以上议案已经第七届董事会第十六次会议审议通过，现提交股东大会以审议。

议案二

2014 年度监事会工作报告

尊敬的各位股东及股东代表：

一、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了六次会议，有关会议召开及决议情况如下：

（一）2014 年 3 月 26 日召开了第七届监事会第三次会议，审议并通过了公司《2013 年度监事会工作报告》，审核并确认了公司 2013 年年度报告摘要及正文，审核并确认了《2013 年度内部控制评价报告》，审议通过了公司《关于推荐第七届监事会监事候选人的议案》；

（二）2014 年 4 月 23 日召开了第七届监事会第四次会议审议通过了公司《关于确认公司 2014 年第一季度报告的议案》；

（三）2014 年 5 月 10 日召开了第七届监事会第五次会议，审议通过了公司《监事会关于公司 2014 年关联交易事项的的意见的议案》；

（四）2014 年 8 月 25 日召开了第七届监事会第六次会议，审核并确认了公司《2014 年半年度报告》；

（五）2014 年 10 月 27 日召开了第七届监事会第七次会议，审核并确认了公司《2014 年第三季度报告》；

（六）2014 年 11 月 10 日召开了第七届监事会第八次会议，审议并通过了《关于修订公司<章程>的议案》、《关于公司未来三年（2014-2016 年）股东分红回报规划的议案》、《关于公司符合向特定对象非公开发行 A 股股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票预案的议案》、《关于审议公司本次非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告的议案》、《关于公司本次非公开发行 A 股股票涉及关联交易的议案》。

二、监事会对公司有关事项的独立意见

（一）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，董事会和经营班子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。

（二）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。监事会认为，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）按会计标准出具的 2014 年度审计报告是客观、公允的。

（三）报告期内公司非公开发行 A 股股票事项，审批程序符合相关法律法规及公司《章程》的规定，没有内幕交易，没有损害公司和投资者利益，也没有造成公司资产的损失，符合《公司法》《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规和规范性文件的要求和公司《章程》的规定。

（四）报告期内公司的有关收购、出售资产事项交易价格合理，没有内幕交易，没有损害公司和投资者利益，也没有造成公司资产的损失。

（五）关联交易情况。报告期内，公司关联交易严格按照国家法律、法规进行，公平合理，监事会未发现有损害公司和投资者利益的情形。

（六）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，该报告较为客观、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。

（七）报告期的审计情况。报告期公司财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

以上议案已经第七届监事会第九次会议审议通过，现提交股东大会审议。

议案三

关于 2014 年度经审计财务报告的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2014 年度财务报表进行了全面审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、经审计后的 2014 年度财务报表主要数据及指标

	2014 年	2013 年	本年比上年 增减 (%)	2012 年
营业收入（元）	3,032,802,715.76	2,212,983,840.34	37.05%	2,698,263,135.75
归属于上市公司股东的净利润（元）	305,618,650.68	405,502,224.15	-24.63%	411,880,264.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	298,664,102.67	314,368,894.28	-5.00%	411,476,960.82
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,625,124,896.17	165,754,440.62	-1080.44%	363,360,335.02
基本每股收益（元/股）	0.6381	0.8467	-24.63%	0.8600
稀释每股收益（元/股）	0.6381	0.8467	-24.63%	0.8600
净资产收益率（%）	9.63%	13.76%	降低 4.13 个百分点	14.20%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年 年末增减 (%)	2012 年末
总资产（元）	16,196,337,801.76	7,998,173,391.93	102.50%	7,516,712,220.95
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	3,299,726,582.45	3,065,887,463.63	7.63%	2,901,011,666.50

二、财务报表主要数据及指标说明

1、2014 年实现营业收入 3,032,802,715.76 元，较上年同期增加 37.05%，主要原因是本年度结算房地产收入增加所致。

2、归属于上市公司股东的净利润 305,618,650.68 元，较上年同期减少 24.63%，主要是上年度转让深振业股票实现投资收益 157,112,797.76 元。

3、经营活动产生的现金流量净额-1,625,124,896.17 元，较上年同期减少 1080.44%，

主要是本期新增购置土地支出以及房地产项目工程投资增加。

4、总资产 16,196,337,801.76 元，较年初增加 102.50%，主要是本期增加土地储备、加大房地产项目开发量导致总资产增加。

以上议案已经第七届董事会第十六次会议审议通过，现提交股东大会审议。

附件：2014 年度经审计的财务报告。

议案四

关于 2014 年年度报告摘要及正文的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

根据中国证监会公告[2014]21 号、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式（2014 年修订）》等有关规定，遵循真实、准确、完整的原则，公司编制了 2014 年年度报告摘要及正文。

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。同意公司 2014 年年度报告摘要及正文在中国证监会指定的媒体公开披露。

以上议案已经第七届董事会第十六次会议审议通过，现提交股东大会审议。

附：公司 2014 年年度报告摘要及正文。

议案五

关于 2014 年度利润分配及分红的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字【2015】48330002 号审计报告，本公司（母公司）2014 年度实现净利润 5,321,942.23 元，加年初未分配利润 661,847,397.15 元，减去 2013 年度对股东的分配 311,301,952.00 元，母公司 2014 年末实际可供股东分配的利润为 355,867,387.38 元。

根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定，公司拟提出 2014 年度利润分配及分红议案如下：

- 1、按照母公司净利润的 10%提取法定公积金 532,194.22 元；
- 2、按照母公司净利润的 90%和上年度未分配利润共计 355,335,193.16 元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本 478,926,080 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税），共派发现金股利 71,838,912.00 元（含税）。现金分红金额占本年合并报表中归属于上市公司股东的净利润 305,618,650.68 元的 23.51%，剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

以上议案已经第七届董事会第十六次会议审议通过，现提交股东大会审议。

议案六

关于聘请 2015 年度会计师事务所的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

公司现有审计机构为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。经综合评估，拟继续聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司 2015 年度财务报表审计，并负责公司 2015 年度内部控制审计，审计费用共计人民币 105 万元，其中：财务报表审计费用为人民币 75 万元，内部控制审计费用为人民币 30 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。公司不另支付差旅费等其他费用。

以上议案已经第七届董事会第十六次会议审议通过，现提交股东大会审议。

议案七

关于为子公司上海深长城地产有限公司 贷款提供连带责任担保的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

因经营需要，本公司全资子公司上海深长城地产有限公司（以下简称“上海公司”）拟向平安银行股份有限公司上海自贸试验区分行申请开发贷款人民币叁亿陆仟万元整，贷款期限三年，用于上海新场镇 23 街坊 31/5、31/4 丘项目的开发建设，以项目土地使用权和在建工程作为抵押担保。

公司拟同意为上海公司申请的人民币叁亿陆仟万元开发贷款提供连带责任保证担保，保证担保范围为人民币叁亿陆仟万元及其全部利息、违约金、赔偿金和费用。

以上议案已经第七届董事会第十六次会议审议通过，现提交股东大会审议。

议案八

关于为子公司深圳圣廷苑酒店有限公司 贷款提供连带责任担保的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

因经营需要，本公司全资子公司深圳圣廷苑酒店有限公司（以下简称“酒店公司”）拟向平安银行深圳分行申请贷款人民币壹亿元整，贷款期限 12 个月，资金用于流动资金周转。

本公司拟为酒店公司申请的人民币壹亿元贷款提供连带责任保证担保，保证担保范围为本金壹亿元及其利息、复利、罚息及实现债权的费用（包括但不限于公告费、送达费、鉴定费、律师费、诉讼费、差旅费、评估费、拍卖费、财产保全费、强制执行费等）和所有其他应付合理费用。

以上议案已经第七届董事会第十六次会议审议通过，现提交股东大会审议。

议案九

关于为子公司深圳市香江置业有限公司 贷款提供连带责任担保的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

因经营需要，本公司全资子公司深圳市香江置业有限公司（以下简称“香江公司”）拟向建设银行股份有限公司深圳分行申请自营性商用房地产开发贷款壹拾壹亿元，用于 SCC 中洲控股金融中心项目开发建设等，贷款期限 10 年，由控股公司提供连带责任保证，并以项目 A 栋 20-26、28-40 共 20 层写字楼物业追加抵押。

本公司拟为香江公司申请的人民币壹拾壹亿元自营性商用房地产开发贷款提供连带责任保证担保，保证担保范围为人民币壹拾壹亿元及其全部利息、违约金、赔偿金和费用。

以上议案已经第七届董事会第十六次会议审议通过，现提交股东大会审议。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一五年三月二十一日