

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2018 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 2018 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

2018 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 16 次。其中，以现场出席方式召开会议 4 次，以通讯表决方式召开 12 次，审议通过议案 69 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 7 次会议	2018. 1. 12	1、《关于出售资产关联交易暨该关联交易可能形成对关联方提供担保的议案》； 2、《关于核定公司及控股子公司 2018 年度提供财务资助额度计划的议案》； 3、《关于制定〈对外提供财务资助管理办法〉的议案》； 4、《关于与专业投资机构合作设立城市更新投资基金的议案》； 5、《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》； 6、《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》； 7、《关于聘任公司高级管理人员的议案》； 8、《关于修订公司〈章程〉的议案》； 9、《关于制定〈项目跟投投资管理制度〉的议案》； 10、《关于全资子公司惠州中洲置业有限公司为联营公司惠州市银泰达实业有限公司贷款提供担保的议案》； 11、《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保证担保的议案》； 12、《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保证担保的议案》；

			13、《关于向澳门国际银行广州分行申请融资授信的议案》； 14《关于召开 2018 年第二次临时股东大会的议案》。
2	第 8 届董 事会第 8 次会议	2018. 1. 18	1、《关于与专业投资机构合作设立城市更新投资基金的议案》。
3	第 8 届董 事会第 9 次会议	2018. 1. 25	1、《关于聘任公司总经理的议案》
4	第 8 届董 事会第 10 次会议	2018. 2. 27	1、《关于延长公司 2016 年员工持股计划存续期的议案》
5	第 8 届董 事会第 11 次会议	2018. 3. 5	1、《关于审议〈深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》； 2、《关于审议〈深圳市中洲投资控股股份有限公司 2018 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》； 3、《关于提请股东大会授权董事会办理 2018 年股票期权激励计划相关事宜的议案》； 4、《关于聘任公司高级管理人员的议案》； 5、《关于聘任公司董事会秘书的议案》； 6、《关于召开 2018 年第三次临时股东大会的议案》。
6	第 8 届董 事会第 12 次会议	2018. 3. 12	1、《关于全资子公司为参股公司提供财务资助暨关联交易的公告》
7	第 8 届董 事会第 13 次会议	2018. 3. 21	1、《关于子公司中洲投资控股（香港）有限公司向关联方申请财务资助暨关联交易的议案》； 2、《关于与中国建设银行股份有限公司深圳分行签署 8 亿元保函业务协议的议案》。
8	第 8 届董 事会第 14 次会议	2018. 4. 13	1、《关于全资子公司为参股公司提供财务资助暨关联交易的议案》； 2、《关于为子公司惠州市凯声电子有限公司贷款提供连带责任保证担保的议案》； 3、《关于为子公司无锡中洲房地产有限公司融资提供连带责任保证担保的议案》； 4、《关于公司向中保盈科（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）增资的议案》； 5、《关于召开 2018 年第四次临时股东大会的议案》。
9	第 8 届董 事会第 15 次会议	2018. 4. 25	1、《2017 年度董事会工作报告》； 2、《2017 年度总经理工作报告》； 3、《关于 2017 年度经审计财务报告的议案》； 4、《关于 2017 年年度报告全文及摘要的议案》； 5、《关于 2017 年度利润分配及分红的议案》； 6、《关于 2017 年度内部控制评价报告的议案》； 7、《关于核定公司 2018 年度担保额度计划的议》；

			<p>8、《关于计提存货跌价准备的议案》；</p> <p>9、《关于 2018 年第一季度报告的议案》；</p> <p>10、《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》；</p> <p>11、《关于公开发行公司债券的议案》；</p> <p>12、《关于聘请 2018 年度会计师事务所的议案》；</p> <p>13、《关于会计政策变更的议案》；</p> <p>14、《关于召开 2017 年度股东大会的议案》。</p>
10	第 8 届董 事会第 16 次会议	2018. 5. 15	<p>1、《关于调整公司 2018 年股票期权激励计划激励对象名单及授予数量的议案》；</p> <p>2、《关于公司向激励对象首次授予股票期权的议案》；</p> <p>3、《关于为深圳中洲宝华置业有限公司提供财务资助暨关联交易的议案》。</p>
11	第 8 届董 事会第 17 次会议	2018. 6. 14	<p>1、《关于子公司中洲投资控股（香港）有限公司向关联方申请财务资助暨关联交易的议案》</p>
12	第 8 届董 事会第 18 次会议	2018. 6. 22	<p>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》；</p> <p>2、《关于为子公司中洲投资控股（香港）有限公司申请贷款并提供担保的议案》；</p> <p>3、《关于子公司中洲投资控股（香港）有限公司向关联方申请财务资助暨关联交易的议案》；</p> <p>4、《关于召开 2018 年第五次临时股东大会的议案》。</p>
13	第 8 届董 事会第 19 次会议	2018. 8. 3	<p>1、《关于 2018 年半年度报告全文及摘要的议案》；</p> <p>2、《关于为子公司佛山洲立置业有限公司融资提供连带责任保证担保的议案》。</p>
14	第 8 届董 事会第 20 次会议	2018. 8. 31	<p>1、《关于对公司已实施的房地产项目跟投管理办法进行补充完善的议案》；</p> <p>2、《关于为子公司无锡洲樾房地产有限公司融资提供连带责任保证担保的议案》；</p> <p>3、《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保证担保的议案》；</p> <p>4、《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保证担保的议案》。</p>
15	第 8 届董 事会第 21 次会议	2018. 10. 2 9	<p>1、《关于 2018 年第三季度报告的议案》；</p> <p>2、《关于会计政策变更的议案》；</p> <p>3、《关于为联营公司嘉兴洲桂房地产开发有限公司融资提供反担保的议案》。</p>
16	第 8 届董 事会第 22 次会议	2018. 11. 9	<p>1、《关于修订公司<章程>的议案》；</p> <p>2、《关于重新制定公司<对外投资管理制度>的议案》；</p> <p>3、《关于制定公司<证券投资管理制度>的议案》；</p> <p>4、《关于授权购买金融机构理财产品的议案》；</p> <p>5、《关于为全资子公司成都洲新房地产开发有限公司融资提供担保的议案》；</p> <p>6、《关于全资子公司为参股公司提供财务资助暨关联交</p>

			易的议案》； 7、《关于召开公司 2018 年第六次临时股东大会的议案》。
--	--	--	--

2018 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 8 次, 其中, 董事会薪酬与考核委员会召开 2 次会议, 对 2017 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, 并对公司 2018 年股票期权激励计划(草案)及其摘要、考核管理办法等进行了审核; 董事会提名委员会召开 3 次会议, 对公司拟聘任的总裁、高级管理人员、董事会秘书的任职资格进行了审核; 董事会审计与风险管理委员会共召开 3 次会议, 主要审议各期定期报告事项。为确保 2017 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 2017 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

2018 年度, 公司董事会共召集召开股东大会 7 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
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	17.56%	2018 年 1 月 8 日	2018 年 1 月 9 日	2018-01 号
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	74.90%	2018 年 1 月 30 日	2018 年 1 月 31 日	2018-23 号
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	64.82%	2018 年 3 月 21 日	2018 年 3 月 22 日	2018-43 号

2018年第四次临时股东大会	临时股东大会	64.90%	2018年5月2日	2018年5月3日	2018—69号
2017年度股东大会	年度股东大会	65.87%	2018年5月17日	2018年5月18日	2018—82号
2018年第五次临时股东大会	临时股东大会	65.92%	2018年7月10日	2018年7月11日	2018—101号
2018年第六次临时股东大会	临时股东大会	65.75%	2018年11月26日	2018年11月27日	2018—138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。

2018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，制定了《项目跟投投资管理制度》、《对外提供财务资助管理办法》、《证券投资管理制度》，修订了公司《章程》、《对外投资管理制度》，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

投资者沟通，不断提高投资者关系管理工作水平。

四、2019 年工作展望

2019 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

2018 年，作为执行十九大会议精神的开篇之年，国家坚定“优化经济结构、转换增长动力”发展思路，坚持“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大任务，坚守房住不炒底线，强调让全体人民住有所居，稳步推进住房长效机制的建立与完善。

2018 年全年商品房销售面积增速放缓，但销售额保持较高增长。根据国家统计局数据，2018 年全年商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速较去年回落 6.4 个百分点；商品房销售额 149,973 亿元，比上年增长 12.2%，增速较去年回落 1.5 个百分点。

行业的规模化效应不断增强，市场集中度继续提高。根据克而瑞权威发布，2018 年千亿房企数量达到 30 家，较 2017 年增加 13 家，行业 TOP100 市场占有率继续提升，达 66.7%，较 2017 年增加 11.3 个百分点，行业集中度加速提升。

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，主要项目分布在粤港澳大湾区、上海大都市圈、成渝和环渤海四大经济圈核心城市，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。公司通过“专注区域、深耕城市、多盘联动”的区域投资策略，以“高周转、扩规模、严管控、增效益”为发展方针，聚焦客户，精益求精，全方位提高公司的项目开发能力、运营管理能力、资产管理能力，并在 2018 年成功入围“年度城市运营商品品牌 TOP20”。公司主要房地产项目布局如下：

1、立足粤港澳大湾区，做大做强中洲品牌。公司在深圳、惠州、广州、佛山、东莞等地均有多个优质项目。深圳区域作为公司总部所在地，持有多个优质物业，其中笋岗物流园项目为深圳市首批十大城市更新项目之一，由地标商务办公、创意办公、公寓及商业构成；黄金台项目是龙华区核心地段的住宅项目，位于深圳北站商务核心区内；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，是该区域打造“商贸居住综合区”的重

要组成部分；SCC 项目主要为酒店和写字楼，该项目是南山区标志性建筑，荣获中国绿色建筑最高级别认证——国家三星级绿色建筑标识证书；公司以代管代建方式，承接了福田区在建规模达百万平米的商住综合体旧改项目——中洲湾项目。惠州区域 2018 年销售业绩较 2017 年增长 30%，排名惠州市房企销售额前 6 名，在建在售项目中，同创公寓取得惠州市公寓产品销售第 1 名，天御项目继续保持了在惠城区销售前 3 名的业绩，惠州半岛城邦在博罗片区也取得了销售前 4 名的成绩，河谷花园在入市即获得单月惠州单盘销售第 2 名，惠州区域整体呈现出品质与速度同步发展态势。公司积极布局广州及周边区域，主要项目有佛山璞悦花园、广州南沙灵山岛项目、东莞水南东祠项目、东莞上一村旧改项目等。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，未来区位优势凸显。

2、重视成渝片区发展，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，其中位于成都主城区成华区的里程项目，为中洲在成渝区域精品楼盘；重庆大渡口项目于 2018 年 4 月开盘并加推，实现三次开盘均清盘，销售额位列区域洋房第二，有效提升了中洲的品牌效应，为进一步开拓重庆市场打下了坚实的基础。成都锦城湖岸、中央城邦、天府长城等优质商业物业协同发力，在商业存量全国前列的成都市场完成了业绩破冰。成渝区域尚有 800 余亩储备用地，享有优质湖景资源，项目升值空间可期。

3、深耕上海大都市圈，奠定多盘联动基础。公司目前在上海大都市圈已形成以上海为核心逐步辐射长三角的布局，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，现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。公司在上海大都市圈已经初步形成多城、多区、多盘联动格局，市场地位显著提升。

4、强化青岛片区市场，探索环渤海区域发展。公司青岛半岛城邦项目连续三年稳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

公司全年实现房地产销售面积 104.94 万平方米，销售金额 131.72 亿元，比上年同期下降 9.1%。全年主要经营及管理工作如下：

1、深耕城市，稳健投资。2018 年，公司秉持稳健投资、稳步成长的发展理念，经对宏观政策的分析及对行业的研判，为抵御可能发生的市场风险，保证资金充沛，公司审慎投资，因城施策，保持拓展多样性，鼓励小股操盘，全年房地产开发投资 56.35 亿元，比上年同期减少 51.33%，新增土地面积 24.49 万平方米，新增计容积率建筑面积 70.17 万平方米。

2、提升运营管理水平，搭建标准化体系。一方面及时调整和完善组织架构，理清管控边界及制度流程，以适应业务发展新需求；另一方面通过标准化体系的搭建，加快项目开发节奏，稳中求进，实现各项指标有质量的增长。

3、全力以赴促销售，多措并举去库存。公司根据市场环境变化，把握市场机会，动态调整营销策略，夯实营销管理基础，健全营销制度建设，不断探索项目营销推广创新手段、客户维系手段，达成项目口碑与销售速度的双赢。

4、积极融资，保持稳定融资规模。公司着力优化融资结构、降低短期借款占比，实现年末融资规模近 180 亿，一年内到期融资占比 12.34%，有效优化融资期限结构及缓解短期偿债压力；继续深化与金融机构合作，提高资产利用效率。

5、稳定资产板块现金流，发挥避风港作用。2018 年，公司资产板块业务累计营业收入 11.17 亿元，为公司提供了稳定现金流。其中，2018 年商业及写字楼可出租物业面积约 21.8 万平方米，平均出租率达 91%。中洲物业积极拓展业务，签约管理面积超过 600 万平方米，同比增长 41.55%，中洲物业品牌和管理服务品质均得到客户认可，荣获 2018 年“深圳物业管理服务企业 50 强”及“业主满意度深圳指数领先 30”。

四、公司未来发展的展望

（一）行业格局与趋势

2019 年，政府以“稳房价、稳地价、稳预期”为目标，以因城施策为手段，保持房地产市场的相对平稳发展。在房住不炒的大前提下因城施策，将有针对性、灵活地进行阶段性精准调控，房价总体趋向平稳，成交量稳中回暖，行业回归价值与理性投资，核心大城市竞争加剧，行业集中度进一步提高。

（二）公司发展战略

公司将坚持价值投资理念，稳中求进，继续执行“高周转、扩规模、严管控、增效益”的发展方针，坚持“专注区域、城市深耕、多盘联动”区域投资策略，深耕粤港澳大湾区、上海大都市圈、成渝经济圈、环渤海经济区，做好行业的基本面分析，研判城市价值，为公司投资提供决策参考，助力公司稳步发展。

（三）2019 年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2019 年，公司计划实现房地产销售面积 131 万平方米，销售金额 152 亿元，房地产开发投资 87 亿元，新增土地储备计容积率面积 100 万平方米，新开工建筑面积为 194 万平方米。

2、年度重点工作

①精准投资促成长。深度研判大势，加强对宏观经济、行业政策的研判和对房地产周期的分析。对内，盘活现有资产，对于重点项目制定针对性的操作方案，提高资产利用效率；对外，精准布局，好中选优，确保公司稳健成长。

②灵活销售保业绩。秉持“因城施策，一案一策”原则，做到供货前置，根据市场变化，重新梳理项目价值点和营销思路，调整营销策略，多渠道导入销售资源，加大去化力度，确保实现销售目标。

③资金管理稳现金。完善公司内部资金体系搭建，加速销售回款管理，持续提高资金使用效率；实施稳健的融资政策，不断优化融资结构，有效降低短期偿债压力。

④严格管控增效益。总结项目经验，运用产品标准化成果，落实大运营协调，高度重视工程质量安全管理，落实技术专家评审机制，定期开展工程巡检，保证工程质量。

⑤精打细算控支出。加强成本前置管理，规避无效成本，确保设计限额指标的达成及成本的适配；严格执行目标成本管控；加强预结算管理，严控费用支出。

⑥优质资产创收益。通过商业管理、酒店管理、物业管理的价值输出，以优质自持项目为切入点，围绕“抓企业管理、增强竞争力、保障经营稳定”的目标，充分挖掘客户资源，积极应对市场风险，为公司提供稳定的收入。

五、可能面对的风险及对策

1、政策风险

2019年，房住不炒的政策主基调不会变。根据各城市市场实际情况，在符合国家宏观调控政策下，地方政府因地制宜出台相关政策，以提高政策的针对性以及有效性，保证市场稳定。由此导致房地产市场的不确定性较大，需随时关注市场走向，根据相关政策及时调整策略。

2、市场及竞争风险

2018年中国房地产行业调控持续，为防范市场风险，以谨慎投资、加紧去化为策略，投资力度战略性放缓。行业增速的放缓对企业的发展战略提出了更高的要求，越来越多的房企通过突出多元化业务板块定位，以谋求利润增长点。2019年，行业集中度的不断提高，中小房企生存空间进一步受到挤压，面临利润空间被压缩甚至局部亏损的风险。

3、融资、信贷、利率风险

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。融资渠道收紧、融资成本攀升的情况可能在一段时间内继续维持。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，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政策、市场的变化，以满足公司战略发展的需要，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

二〇一九年四月十二日