

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司

## 2024 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 2024 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

2024 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 8 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 6 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。（2024 年董事会召开具体情况详见附表 1）

2024 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 10 次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开 2 次会议，对 2023 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，选举了第十届董事会薪酬与考核委员会主任委员。董事会审计与风险管理委员会共召开 6 次会议，主要审议各期定期报告事项及内部审计工作、聘任会计师事务所、选举审计与风险管理委员会主任委员等事项，并在公司 2023 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 2 次会议，对第十届董事候选人资格、拟聘任的高级管理人员人选的任职资格进行了审查、选举提名委员会主任委员等事项。

#### 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 2 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。

（2024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，公司修订了《内幕知情人登记管理制度》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规定》。公司股东大会、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

国家统计局数据显示，2024年全年商品房销售面积、金额为9.7亿平方米、9.7万亿元，同比分别下降13%和17%。从历年65家典型房企的融资总量来看，2024年融资总量为4,629亿元，同比下降31%。从季度数据走势来看，得益于中央部委“严控增量、优化存量、提高质量”等稳市场举措的推进，以及地方主管部门的积极落实，2024年行业销售基本走出了“筑底曲线”。

行业政策方面，2024年从松绑限制性到出台刺激性政策，政策措施基本应出尽出，市场也在四季度取得了阶段性的止跌。集中表现在：第一，中央加强政策预期管理，提振市场信心，提出“止跌回稳”、“切实回应群众需求”、“稳楼市”等新表述和清晰定调；第二，针对市场存在问题“对症下药”，提出收购商品房、回购存量土地、扩容白名单等方式保交楼、去库存；第三，降低首付比例、贷款利率，通过组合拳手段降低购房门槛、修复购房信心；第四，在多数二三四线政策早早出台后，核心一二线包括北上广深在2024年放松限购、限贷、调整普宅标准等，持续为市场“添火”。

展望2025年，基于“止跌回稳”的政策持续落地，需求侧信心逐步恢复，年初交易量、房价、竣工等指标有望持续向好，整体来看，行业正在进入新平衡周期，全年商品房销售有望企稳。

### 二、报告期内公司主要经营管理工作回顾

2024年，公司上下共同努力、团结奋进，保交付、保运营、保信用，全年公司实现房地产销售面积 33.12 万平方米，销售金额 151.07 亿元（含委托经营项目）。全年保交付工作顺利完成，现金流安全平稳、资产运营能力稳步提升，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，顺利完成 5 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。2024 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。2024 年，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，租金收入超额完成任务。

5、规范运作，防控经营风险。2024 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 execution 管理。

6、资产板块，开源节流稳经营。2024 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。

### 三、公司未来发展的展望

#### （一）行业格局与趋势

政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。2025 年是“十四五”规划收官之年，也是“十五五”发展谋篇布局之年，各项政策加力有望带动市场预期修复，但房地产全面回稳仍面临一些挑战，整体或仍处于筑底阶段。在这一背景下，我们可以预见以下趋势：

1、行业政策方面：政策将保持延续性，下阶段有望继续围绕促进需求、优化供给两个方面展开，加快政策落实。促进需求方面，一是，加力推进货币化安置城中村改造和危旧房改造，释放增量住房需求；二是，一线城市限制性政策有望继续优化，取消郊区或大户型限购政策存在预期；三是，加大购房补贴等鼓励性政策或将在更多城市落地，带动需求释放。优化供给方面，重点或在于去库存政策的加快落地推进，一是，专项债收购存量闲置土地的

配套政策有望继续完善，加速推动土地“去库存”；二是，完善存量商品房收储政策，促进存量商品房去化；三是，盘活商办用房改为租赁住房等。另外，“好房子”建设、项目融资“白名单”等或也将是政策聚焦点。

2、市场方面：基于“止跌回稳”的政策持续落地，需求侧信心逐步恢复，2025年商品房销售有望企稳，预计全年面积、金额止跌持平。

## （二）公司2025年经营计划和重点工作

2024年在房地产行业利好政策的推动下，公司取得了不错的销售成绩，2025年公司将“驭势稳进，砥砺前行”，重点推进以下工作：

### 1、聚力攻坚抢抓销售

2025年，公司将坚持以销售为核心目标，深化“一城一策”和“一盘一策”的策略，全面推动全营销模式。通过线上线下联动，提升项目曝光度和客户转化率，加快重点项目及库存去化速度。

### 2、稳中求进平衡现金流

2024年，深圳出台了“个人住房按揭贷款需在主体封顶后才能放款”的政策，这对房企的销售回款产生了一定影响。因此，2025年公司将进一步加强现金储备，提升风险应对能力，确保现金流健康运转。地产板块将重点推进销售回款工作；资产板块则需主动担当，积极作为，为控股公司贡献稳定的现金流支持。

融资工作仍将是今年的核心任务之一，公司将持续优化现有项目的贷款配套，降低融资成本，同时积极探索多元化融资渠道，为未来发展提供充足的资金保障。

### 3、齐心协力保障交付

2025年，公司多个重大项目将进入交付阶段。公司将严格把控运营节点，确保项目按时交付，同时坚守品质底线，力求以优质的产品和服务赢得客户信赖，进一步提升中洲品牌的市场影响力。

### 4、匠心打造优质产品

随着房地产行业的转型，居民的居住需求已从“有房住”向“住好房”转变，产品力成为未来行业竞争的关键。公司将以工匠精神为核心，精心打磨每一个项目，致力于实现业主心中“美好人居”的理想，用高品质产品赢得市场认可。

### 5、长期资产价值提升

存量物业是公司长期发展的重要支撑。2025年，公司将加强资产板块经营性物业的管理和运营，通过优化资产结构和提升运营效率，为公司创造持续稳定的收入和现金流。

#### 四、可能面对的风险及对策

##### 1、市场风险

2024年商品房销售面积同比下降13%的背景下，行业正经历结构性重构。2025年全国房地产市场销售规模恢复仍面临挑战。为此，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

房企融资支持政策边际改善，各地更是推广融资协调机制“白名单”，2025年，公司融资仍面临多重挑战。为此，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。

#### 五、公司改善投资价值的相关举措

在新的行业形势下，公司将坚持稳健经营、规范运作，努力提升公司投资价值。公司将及时调整经营策略以适应外部环境的变化，对外促销售、保交付、稳现金流，树立公司品牌信誉；对内提质增效严抓内控，提高公司组织运营能力。

此外，公司还将继续做好信息披露，建设与投资者良好的沟通渠道，积极响应投资者对公司的合理反馈和要求，提升资本市场对公司的信任度。

公司将持续研究资本市场政策，紧跟监管要求，结合公司的实际情况，研究其他改善公司投资价值的相关举措。

此报告。

附表1：公司2024年董事会会议列表；

附表2：公司2024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

二〇二五年四月二十六日

附表 1：公司 2024 年董事会会议列表

序号	会议名称	会议时间	议案内容
1	第九届董事会第十九次会议	2024. 4. 22	1、2023 年度董事会工作报告 2、关于 2023 年度经审计财务报告的议案 3、关于 2023 年度利润分配及分红预案的议案 4、关于 2023 年年度报告全文及摘要的议案 5、关于 2023 年度内部控制评价报告的议案 6、关于核定公司 2024 年度日常关联交易额度的议案 7、关于核定公司 2024 年度为控股子公司提供担保额度的议案 8、关于核定公司及控股子公司 2024 年度提供财务资助额度的议案 9、关于授权购买金融机构理财产品的议案 10、关于独立董事独立性自查情况的议案 11、关于董事会换届的议案 12、关于召开 2023 年度股东大会的议案
2	第九届董事会第二十次会议	2024. 4. 29	1、关于 2024 年第一季度报告的议案
3	第十届董事会第一次会议	2024. 5. 15	1、选举公司董事长 2、选举公司副董事长 3、选举第十届董事会各专门委员会委员 4、批准第十届董事会各专门委员会主任委员 5、聘任公司总裁 6、聘任公司副总裁、财务总监 7、聘任公司董事会秘书
4	第十届董事会第二次会议	2024. 7. 22	1、关于向招商银行股份有限公司深圳分行申请融资授信的议案
5	第十届董事会第三次会议	2024. 8. 20	1、关于 2024 年半年度报告全文及摘要的议案 2、关于修订公司<内幕信息知情人登记管理制度>的议案 3、关于修订公司<董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规定>的议案
6	第十届董事会第四次会议	2024. 9. 9	1、关于聘请 2024 年度会计师事务所的议案 2、关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案
7	第十届董事会第五次会议	2024. 9. 26	1、关于公司收到行政监管措施决定书的整改报告
8	第十届董事会第六次会议	2024. 10. 2 9	1、关于 2024 年第三季度报告的议案 2、关于会计估计变更的议案

附表 2: 公司 2024 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
2023 年度股东大会	年度股东大会	64.79%	2024 年 5 月 15 日	2024 年 5 月 16 日	2024-37 号
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	65.03%	2024 年 9 月 26 日	2024 年 9 月 27 日	2024-64 号