证券代码:000042　　证券简称:中洲控股　　公告编号:2026-07 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2025 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

□适用 √不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

□适用 √不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□适用 □不适用

二、公司基本情况

(一)公司简介

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	叶晓东	黄光立	
办公地址	广东省深圳市福田区金田路3088号中洲大厦38楼	广东省深圳市福田区金田路3088号中洲大厦38楼	
传真	0755-88393677	0755-88393677	
电话	0755-88393609	0755-88393609	
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com	

(二)报告期主要业务或产品简介

1、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、辐射成渝经济圈、上海大都市圈,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、商业综合体,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,集中资源布局粤港澳大湾区。

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。其中中洲迎玺项目坐落于深圳龙华区的心脏地带——深圳北站核心商务区,为该区域高端住宅市场的璀璨明珠,2025 年,该项目以其卓越的品质和设计,凭借项目优势及市场认可度,成功跻身深圳年度楼市标杆项目阵营,位列深圳住宅项目销售面积排行榜前列;中洲坊创意中心项目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,致力于成为粤港澳大湾区具示范效应的,以创意、设计为驱动的产业升级示范区,现已逐批入市销售或运营;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;中洲滨海商业中心、中洲滨海华府项目位于福田中心区,由公司受托经营管理,规划设计以人为核心,创造宜松的生态型宜人城市环境,构建一个以灵感激发与精神满足为内容输出的新一代城市公共空间,打造成集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体的大型都市综合体;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。

公司深耕惠州区域多年,开发的项目已遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域,拥有多个建面超百万方的大型项目。惠州中央公园项目、惠州天御项目、惠州南麓院项目、博罗半岛城邦项目、惠阳河谷花园等多个项目在市场积累了良好的企业声誉及深远的品牌影响力。

公司积极布局东莞、佛山、广州等区域。主要有东莞大岭山项目、东莞中央城邦花园、东莞里程花园、佛山璞悦花园、广州南沙国际风险投资中心等项目。

(2)深耕城市,辐射其他现有区域布局

成渝区域公司已深耕多年,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。长三角多个城市也有公司战略布局,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。

基于战略发展需要,公司未来将进一步聚焦核心区域,构建更符合公司发展方向的业务布局。

2、报告期内公司主要经营管理工作回顾

2025 年,公司继续稳步推进逐步落实之前提出的宏观战略目标,面对行业深度调整的复杂形势,公司上下凝心聚力、攻坚克难,紧紧围绕“保交付、保运营、保信用”的核心目标,努力实现年初制定的各项经营任务。全年公司实现房地产销售面积 22.83 万平方米,销售金额 84.71 亿元(含委托经营项目),重要项目节点达成目标,现金流保持平稳健康,资产运营质效稳步提升。全年主要经营及管理工作如下:

(1)以深圳总部为核心,集中资源布局粤港澳大湾区。公司紧密跟踪市场变化,采取积极主动的营销策略,适时启动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;同时加强去库存工作,车位、商铺及住宅 / 写字楼去库存成效相比 2024 年有显著提高。在促销售的同时公司也同样高度重视回款工作,全年综合回款率达到 93%,高于年初制定的目标 10 个百分点以上,确保实现销售质量。

(2)严管运营,保证交付节点。公司上下齐心,协同作战,顺利完成 2 个应交付项目的交付工作,兑现对客户的承诺,持续巩固“中洲”品牌的诚信形象与市场口碑。

(3)严控资金,保障公司现金流平稳。2025 年,公司坚持“以收定支,先收后支,确保刚付”的资金管理原则,合理安排收支节奏,保障公司整体现金流平稳运行。

(4)存量盘活,助力公司发展。2025 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,存量物业租金收入最近三年呈逐年上升趋势。

(5)规范运作,筑牢风险防线。2025 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执行管理。

(6)资产板块,开源节流稳经营。2025 年,外部经营环境复杂多变,对资产板块的经营活动影响明显,公司因时因势采取灵活措施积极应对,基本达成全年目标。

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

	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2023年末
总资产	33,987,640,919.54	30,630,701,685.43	10.96%	30,945,163,962.69
归属于上市公司股东的净资产	2,332,575,716.51	3,277,023,296.88	-28.82%	5,735,926,671.60
	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年
营业收入	2,594,482,776.47	4,323,648,747.25	-39.99%	7,620,571,730.50
归属于上市公司股东的净利润	-902,407,022.03	-2,024,703,774.39	55.43%	-1,844,825,335.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-936,439,150.01	-1,862,561,748.95	49.72%	-1,864,054,427.55
经营活动产生的现金流量净额	5,440,284,938.63	5,656,231,253.75	-3.82%	1,351,914,948.89
基本每股收益(元 / 股)	-1.3573	-3.0454	55.43%	-2.7749
稀释每股收益(元 / 股)	-1.3573	-3.0454	55.43%	-2.7749
加权平均净资产收益率	-32.17%	-44.93%	上升 12.76 个百分点	-26.66%

(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	1,050,310,413.82	626,977,204.35	369,890,357.80	547,304,800.50
归属于上市公司股东的净利润	138,754,958.09	50,740,938.10	-127,989,173.26	-963,913,744.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,404,394.31	-51,975,674.76	-80,717,439.64	-970,150,429.92
经营活动产生的现金流量净额	2,662,612,137.52	1,063,651,051.31	1,371,705,913.49	342,315,836.31

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	15,689	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,194	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(不含通过转融通出借股份)							
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	
深圳中洲集团有限公司	境内非国有法人	52.63%	349,874,513	0	质押	277,500,000	
					冻结	72,374,513	
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	1.92%	12,747,152	0	不适用	0	
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	1.75%	11,641,552	0	不适用	0	
李丹	境内自然人	1.06%	7,008,752	0	不适用	0	
胡殿君	境内自然人	0.72%	4,796,900	0	不适用	0	
深圳市前海君至投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	4,600,000	0	不适用	0	
刘和英	境内自然人	0.68%	4,531,104	0	不适用	0	
温霞	境内自然人	0.59%	3,950,400	0	不适用	0	
胡姗飞	境内自然人	0.52%	3,468,000	0	不适用	0	
蒋金秋	境内自然人	0.46%	3,090,232	0	不适用	0	
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深圳市前海君至投资有限公司互为一致行动关系,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)	李丹通过投资者信用证券账户持有7,008,752股公司股票;刘和英通过投资者信用证券账户持有4,531,104股公司股票;温霞通过投资者信用证券账户持有3,950,400股公司股票;蒋金秋通过投资者信用证券账户持有3,085,232股公司股票。						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借 / 归还原因导致较上期发生变化

□适用 √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 2025 年度报告全文第五节“重要事项”。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 18 日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2026-10 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 独立董事 2025 年度履职情况报告

根据中国证监会《上市公司独立董事管理办法》、公司《章程》以及公司《独立董事工作制度》的规定,本人作为深圳市中洲投资控股股份有限公司独立董事,现就独立董事 2025 年度履职情况报告如下:

一、独立董事基本情况

(一)个人基本情况

叶萍,女,2013 年 11 月至 2018 年 9 月,任国信证券股份有限公司资产托管部总经理;2019 年 1 月至今,任深圳前海华英财富管理股份有限公司董事、董事长;2020 年 10 月起兼任本公司独立董事,担任公司第九届、第十届董事会审计与风险管理委员会召集人。

(二)独立性情况

2025 年度,本人具备《上市公司独立董事管理办法》所要求的独立性,并按照监管规则进行了独立性自查,不存在影响独立性的情况。作为公司独立董事,本人不在公司兼任除董事会专门委员会委员外的其他职务,与公司及其控股股东不存在可能妨碍本人独立客观判断的关系,本人独立履行职责,不受公司控股股东或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

二、出席会议情况

(一)出席董事会与专门委员会情况

报告期内,本人参加 2 次董事会现场会议,对所有审议事项表决同意,并对 5 次以通讯表决方式召开的董事会会议决议签署表示同意的意见。未有缺席情况,未有现场表决会议授权其他独立董事代为行使独立董事职权的情况,未有连续两次未亲自参加董事会会议的情况。

董事会各专门委员会会议出席情况如下:

战略委员会		审计与风险管理委员会		提名委员会		薪酬与考核委员会	
应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数
0	0	0	0	0	0	1	1

本人对所出席董事会专门委员会会议的所有议案表示同意,没有提出否定或异议的情况。

(二)召开专门委员会并向公司提出规范发展建议及采纳情况

本人作为公司第十届董事会薪酬与考核委员会召集人,报告期内召开了 1 次薪酬与考核委员会,会议审议并通过了关于董事及高级管理人员的薪酬与考核议案。

(三)独立董事专门会议

公司根据最新《上市公司独立董事管理办法》制定了《独立董事工作制度》,报告期内第十届董事会独立董事召开了一次专门会议,审议通过了《关于独立董事独立性自查情况的议案》和《关于核定公司 2025 年度日常关联交易的议案》。

三、独立董事履职及向公司提出的规范发展建议及采纳情况

报告期内,本人一直对公司的经营发展情况高度关注,听取管理层对于经营状况和规范运作等方面的汇报,并通过各种方式与公司董事会秘书、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系,深入了解公司的经营、财务和公司治理状况。公司定期以月报形式向本人报告公司的项目运营、公司重大事项以及投资者关注的事项等情况,本人可以及时掌握公司基本情况,在董事会上发表专业的独立意见,行使独立董事职权。结合自身专业特长,本人主要对公司风险管理、内部控制、关联交易、对外担保、拟聘任人员任职资格核查事项等问题发表了自己的看法。

四、独立董事现场办公及实际考察情况

为全面了解公司经营情况,切实履行独立董事职责,本人全年合计现场工作 15 天,能够及时了解公司经营情况,在年度审计工作过程中及时与公司聘任的会计师事务所、公司管理层召开现场沟通会议,听取公司管理层对于经营状况、重大事项、财务管理、审计工作方面的汇报时提出了专业意见。报告期内,本人现场考察了公司深圳地区的项目,对公司内控和房地产业务链条的法律风险提出了专业意见。

五、在保护社会公众股东合法权益方面所做的工作

1、认真履行公司重大事项的监督核查职责。在公司董事会审议关联交易、对外提供财务资助等重大事项时,本人认真核查了公司提供的相应资料,针对重大事项的必要性、合理性和审核程序的合法性发表了事前认可意见及独立意见。

2、促进公司规范运作。本人在出席公司董事会会议时,对于需经董事会审议的议案,均认真审核公司提供的材料,并根据自身的专业背景进行调查研究,会上提出合理化的建议,谨慎发表独立意见,切实维护公司和股东的利益。

3、关注公司信息披露质量。本人持续关注公司信息披露情况及各种传媒对公司经营管理等情况的相关报道,主动了解相关情况,督促公司严格按照深圳证券交易所《股票上市规则》等法律、法规和公司《信息披露管理规定》等有关规定认真、及时地履行信息披露义务。

六、总体评价和建议

2025 年,本人诚信、独立、勤勉地履行独立董事职责,在董事会中发挥参与决策、监督制衡、专业咨询作用,切实维护公司的整体利益,保护中小股东的合法权益,不受公司主要股东、实际控制人、高级管理层或者其他与公司存在重大利害关系的单位或者个人的影响。

任期内,本人将继续承担对公司及全体股东负有的忠实与勤勉义务,遵守法律、行政法规、中国证监会规定、深交所业务规则、公司《章程》的规定,认真履行职责。按照相关监管规定,定期或者不定期召开独立董事专门会议,研究相关事项和履职相关问题,尤其关注中小股东的合法权益不受损害,为公司治理优化、董事会建设和经营管理进步做出应有贡献。

七、其他工作

1、报告期内,本人未提议召开董事会。

2、报告期内,本人未独立聘请外部审计机构和咨询机构。

此报告。

独立董事:叶萍

二〇二六年四月十八日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2026-11 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 独立董事 2025 年度履职情况报告

根据中国证监会《上市公司独立董事管理办法》、公司《章程》以及公司《独立董事工作制度》的规定,本人作为深圳市中洲投资控股股份有限公司第十届独立董事,现就独立董事 2025 年度履职情况报告如下:

一、独立董事基本情况

(一)个人基本情况

潘利平,男,2012 年 1 月至 2015 年 9 月,任上海航运产业基金管理有限公司副总裁;2015 年 9 月至 2023 年 8 月,任上海同华投资集团合伙人;2024 年 5 月起兼任本公司独立董事,担任公司董事会薪酬与考核委员会召集人。

(二)独立性情况

2025 年度,本人具备《上市公司独立董事管理办法》所要求的独立性,并按照监管规则进行了独立性自查,不存在影响独立性的情况。作为公司独立董事,本人不在公司兼任除董事会专门委员会委员外的其他职务,与公司及其控股股东不存在可能妨碍本人独立客观判断的关系,本人独立履行职责,不受公司控股股东或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

二、出席会议情况

(一)出席董事会与专门委员会情况

报告期内,本人参加 2 次董事会现场会议,对所有审议事项表决同意,并对 5 次以通讯表决方式召开的董事会会议决议签署表示同意的意见。未有缺席情况,未有现场表决会议授权其他独立董事代为行使独立董事职权的情况,未有连续两次未亲自参加董事会会议的情况。

董事会各专门委员会会议出席情况如下:

战略委员会		审计与风险管理委员会		提名委员会		薪酬与考核委员会	
应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数
0	0	0	0	0	0	1	1

本人对所出席董事会专门委员会会议的所有议案表示同意,没有提出否定或异议的情况。

(二)召开专门委员会并向公司提出规范发展建议及采纳情况

本人作为公司第十届董事会薪酬与考核委员会召集人,报告期内召开了 1 次薪酬与考核委员会,会议审议并通过了关于董事及高级管理人员的薪酬与考核议案。

(三)独立董事专门会议

公司根据最新《上市公司独立董事管理办法》制定了《独立董事工作制度》,报告期内第十届董事会独立董事召开了一次专门会议,审议通过了《关于独立董事独立性自查情况的议案》和《关于核定公司 2025 年度日常关联交易的议案》。

三、独立董事履职及向公司提出的规范发展建议及采纳情况

报告期内,本人一直对公司的经营发展情况高度关注,听取管理层对于经营状况和规范运作等方面的汇报,并通过各种方式与公司董事会秘书、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系,深入了解公司的经营、财务和公司治理状况。公司定期以月报形式向本人报告公司的项目运营、公司重大事项以及投资者关注的事项等情况,本人可以及时掌握公司基本情况,在董事会上发表专业的独立意见,行使独立董事职权。结合自身专业特长,本人主要对公司风险管理、内部控制、关联交易、对外担保、拟聘任人员任职资格核查事项等问题发表了自己的看法。

四、独立董事现场办公及实际考察情况

为全面了解公司经营情况,切实履行独立董事职责,本人全年合计现场工作 15 天,能够及时了解公司经营情况,在年度审计工作过程中及时与公司聘任的会计师事务所、公司管理层召开现场沟通会议,听取公司管理层对于经营状况、重大事项、财务管理、审计工作方面的汇报时提出了专业意见。报告期内,本人现场考察了公司深圳地区的项目,对公司内控和房地产业务链条的法律风险提出了专业意见。

五、在保护社会公众股东合法权益方面所做的工作

1、认真履行公司重大事项的监督核查职责。在公司董事会审议关联交易、对外提供财务资助等重大事项时,本人认真核查了公司提供的相应资料,针对重大事项的必要性、合理性和审核程序的合法性发表了事前认可意见及独立意见。

2、促进公司规范运作。本人在出席公司董事会会议时,对于需经董事会审议的议案,均认真审核公司提供的材料,并根据自身的专业背景进行调查研究,会上提出合理化的建议,谨慎发表独立意见,切实维护公司和股东的利益。

3、关注公司信息披露质量。本人持续关注公司信息披露情况及各种传媒对公司经营管理等情况的相关报道,主动了解相关情况,督促公司严格按照深圳证券交易所《股票上市规则》等法律、法规和公司《信息披露管理规定》等有关规定认真、及时地履行信息披露义务。

六、总体评价和建议

2025 年,本人诚信、独立、勤勉地履行独立董事职责,在董事会中发挥参与决策、监督制衡、专业咨询作用,切实维护公司的整体利益,保护中小股东的合法权益,不受公司主要股东、实际控制人、高级管理层或者其他与公司存在重大利害关系的单位或者个人的影响。

任期内,本人将继续承担对公司及全体股东负有的忠实与勤勉义务,遵守法律、行政法规、中国证监会规定、深交所业务规则、公司《章程》的规定,认真履行职责。按照相关监管规定,定期或者不定期召开独立董事专门会议,研究相关事项和履职相关问题,尤其关注中小股东的合法权益不受损害,为公司治理优化、董事会建设和经营管理进步做出应有贡献。

七、其他工作

1、报告期内,本人未提议召开董事会。

2、报告期内,本人未独立聘请外部审计机构和咨询机构。

此报告。

独立董事:潘利平

二〇二六年四月十八日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2026-12 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 独立董事 2025 年度履职情况报告

根据中国证监会《上市公司独立董事管理办法》、公司《章程》以及公司《独立董事工作制度》的规定,本人作为深圳市中洲投资控股股份有限公司第十届独立董事,现就独立董事 2025 年度履职情况报告如下:

一、独立董事基本情况

(一)个人基本情况

姚卫国,男,2010 年至 2014 年任北京市中伦律师事务所深圳分所律师。2014 年至今任北京市隆安(深圳)律师事务所高级合伙人。2024 年 5 月起兼任本公司独立董事,担任公司董事会提名委员会召集人。

(二)独立性情况

2025 年度,本人具备《上市公司独立董事管理办法》所要求的独立性,并按照监管规则进行了独立性自查,不存在影响独立性的情况。作为公司第十届独立董事,本人不在公司兼任除董事会专门委员会委员外的其他职务,与公司及其控股股东不存在可能妨碍本人独立客观判断的关系,本人独立履行职责,不受公司控股股东或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

二、出席会议情况

(一)出席董事会与专门委员会情况

报告期内,本人参加 2 次董事会现场会议,对所有审议事项表决同意,并对 5 次以通讯表决方式召开的董事会会议决议签署表示同意的意见。未有缺席情况,未有现场表决会议授权其他独立董事代为行使独立董事职权的情况,未有连续两次未亲自参加董事会会议的情况。

董事会各专门委员会会议出席情况如下:

战略委员会		审计与风险管理委员会		提名委员会		薪酬与考核委员会	
应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数
0	0	4	4	0	0	0	0

本人对所出席董事会专门委员会会议的所有议案表示同意,没有提出否定或异议的情况。

(二)召开专门委员会并向公司提出规范发展建议及采纳情况

本人作为公司第十届董事会薪酬与考核委员会委员,在报告期内参与薪酬与考核委员会的会议,会议审核了公司董事及高级管理人员的薪酬与考核情况,认真履行职责。

本人作为公司第十届审计与风险管理委员会委员,在报告期内参与了对公司季度财务报告、公司内部控制相关问题及公司控股股东或实际控制人及其关联人占用本公司资金的事前审查,认真履行职责,充分发挥独立董事职能。

(三)独立董事专门会议

公司根据最新《上市公司独立董事管理办法》制定了《独立董事工作制度》,报告期内第十届董事会独立董事召开了一次专门会议,审议通过了《关于独立董事独立性自查情况的议案》和《关于核定公司 2025 年度日常关联交易的议案》。

三、独立董事履职及向公司提出的规范发展建议及采纳情况

报告期内,本人一直对公司的经营发展情况高度关注,听取管理层对于经营状况和规范运作等方面的汇报,并通过各种方式与公司董事会秘书、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系,深入了解公司的经营、财务和公司治理状况。公司定期以月报形式向本人报告公司的项目运营、公司重大事项以及投资者关注的事项等情况,本人可以及时掌握公司基本情况,在董事会上发表专业的独立意见,行使独立董事职权。结合自身专业特长,本人主要对公司风险管理、内部控制、关联交易、对外担保等问题发表了自己的看法。

四、独立董事现场办公及实际考察情况

为全面了解公司经营情况,切实履行独立董事职责,本人全年合计现场工作 18 天,能够及时了解公司经营情况,在年度审计工作过程中及时与公司聘任的会计师事务所、公司管理层召开现场沟通会议,听取公司管理层对于经营状况、重大事项、财务管理、审计工作方面的汇报时提出了专业意见。报告期内,现场考察了公司深圳地区的项目,对财务报表的编制和内部控制自评价报告提出了专业意见。

五、在保护社会公众股东合法权益方面所做的工作

1、认真履行公司重大事项的监督核查职责。在公司董事会审议关联交易、对外提供财务资助等重大事项时,本人认真核查了公司提供的相应资料,针对重大事项的必要性、合理性和审核程序的合法性发表了事前认可意见及独立意见。

2、促进公司规范运作。本人在出席公司董事会会议时,对于需经董事会审议的议案,均认真审核公司提供的材料,并根据自身的专业背景进行调查研究,会上提出合理化的建议,谨慎发表独立意见,切实维护公司和股东的利益。

3、关注公司信息披露质量。本人持续关注公司信息披露情况及各种传媒对公司经营管理等情况的相关报道,主动了解相关情况,督促公司严格按照深圳证券交易所《股票上市规则》等法律、法规和公司《信息披露管理规定》等有关规定认真、及时地履行信息披露义务。

六、总体评价和建议

2025 年度,本人具备《上市公司独立董事管理办法》所要求的独立性,并按照监管规则进行了独立性自查,不存在影响独立性的情况。作为公司独立董事,本人不在公司兼任除董事会专门委员会委员外的其他职务,与公司及其控股股东不存在可能妨碍本人独立客观判断的关系,本人独立履行职责,不受公司控股股东或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

七、其他工作

1、报告期内,本人未提议召开董事会。

2、报告期内,本人未独立聘请外部审计机构和咨询机构。

此报告。

独立董事:姚卫国

二〇二六年四月十八日

股票代码:000042　　股票简称:中洲控股　　公告编号:2026-13 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2025 年度内部控制评价报告

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。

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求(以下简称“企业内部控制规范体系”),结合本公司(以下简称“公司”)内部控制制度和评价办法,在内部控制日常监督和专项监督的基础上,我们对公司 2025 年度(2025 年 12 月 31 日为内部控制评价报告基准日)的内部控制有效性进行了评价。

一、重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定,建立健全和有效实施内部控制,评价其有效性,并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。原监事会职权由董事会审计与风险管理委员会承接。管理层负责企业内部控制的日常运行。公司董事会及董事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进实现发展目标。由于内部控制存在的固有局限性,故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

二、内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况,于内部控制评价报告基准日,不存在财务报告内部控制重大缺陷,董事会认为,公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况,于内部控制评价报告基准日,公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

三、内部控制评价工作情况

(一)内部控制评价范围

公司根据企业内部控制规范体系的规定与要求,按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围的单位包括公司总部及下属公司,纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的 100%,营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 100%;纳入评价范围的主要业务和事项包括:组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、采购与成本、工程质量、销售与收款、财务与会计、信息系统、内部监督。重点关注的高风险领域主要包括:重大投资、关联交易、担保业务、融资活动及信息披露等事项。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面,不存在重大遗漏。

公司纳入评价范围的业务和事项具体情况如下:

1、组织架构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等规定,设立了股东会、董事会,建立了以《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《公司总裁工作细则》为基础,以总裁、独立董事、各专业委员会工作细则为具体规范的一套较为完善的治理制度;明确了股东会、董事会和管理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务;形成了权力机构、决策机构、经营执行机构和监督机构的科学分工、各司其职、有效制衡的治理结构,确保了各机构和人员能够按照制度规范地行使权利和履行职责。

股东会是公司的最高权力和决策机构,按照《公司章程》、《股东会议事规则》等制度规定履行职责,《公司章程》及《关联交易管理规定》等制度明确了应由股东会审议的重大事项。《公司章程》和《股东会议事规则》对股东会的职权、召开条件和方式、表决方式等方面作了明确规定。

董事会对股东会负责,其成员由股东会选举产生,按照《公司章程》、《董事会议事规则》及《独立董事工作制度》等规定履行职责,在规定范围内行使决策权,并负责内部控制的建立健全和有效实施。公司董事会共有 9 名成员,其中独立董事 3 名。董事长 1 名,副董事长 1 名,均由董事会选举产生。董事会下设战略委员会、审计与风险管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会,按照《董事会专门委员会工作细则》履行职责。

管理层按照公司《总裁工作细则》的规定履行相应职责,负责实施股东会、董事会的决议事项,主持公司的生产经营管理工作,负责组织和领导公司内部控制的日常运作和优化。

2、发展战略

公司将坚持价值投资理念,稳中求进,执行“规模稳健、资产增值、品牌优良、有所突破”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,兼顾其他区域布局,紧跟行业政策,审慎投资决策,助力公司稳健发展。

3、人力资源

公司按照“精简、高效、扁平化”的组织设计原则,以有效满足业务需求为出发点,不断优化组织架构,实现了更加精干的组织管控。同时,公司通过更高效的人力资源配置、市场化的薪酬对标,专业化的系列培训,更完善的制度修订,打通了内外部人力资源市场,提高了整体人力资源效能,设定了合理的员工职业发展通道,多渠道、全方位培养人才,激发员工队伍的活力,不断提升公司员工整体素质。

公司致力于构建更科学的人才发展体系。通过建立任职资格模型,运用定期人才盘点、深入访谈精准识别优质人才。同时,细化人才分类,依据业务需求与员工成长诉求,针对性开展职业规划沟通引导和培训,提升团队专业能力与职业素质,强化企业经营保障,提升员工应对风险能力。

4、社会责任

公司在努力创造利润、对股东利益负责的同时,积极履行企业社会责任,努力实现员工的发展与公司的发展相和谐,公司的发展与社会的发展相和谐。坚持以人为本,致力于保护员工合法权益,在劳动报酬、社会保险、福利、休息休假、接受职业技能培训、劳动安全卫生、民主管理等各方面,做到严格按照《劳动法》、《劳动合同法》的规定保障劳动者的合法权利,努力实现员工与企业共同发展。同时,公司还积极履行企业社会责任,不仅注重客户权利的保护,严格履行与供应商、采购商、客户之间的合作关系,诚信经营,依法纳税。

公司继续秉承“前瞻、互信、共创、共享”文化理念,全方位开展员工关爱、员工社会责任意识宣传灌输等工作,旗下物业、酒管、商管、地产开发等公司全力保障客户安全、维护好客户关系,给客户信赖感、稳定感,积极践行了公司的社会责任与担当;发动和组织员工积极投入“暖冬行动”等系列慈善公益活动,开展了包括不限于慈善捐款、贫困山区定向捐赠等工作,受到各级政府和社会各界的广泛好评。

5、企业文化

公司注重企业文化的培育和建设,坚持“洲立潮头、砥柱中流”的企业精神,以“智筑城市未来”为使命,提倡“前瞻、互信、共创、共享”的企业文化核心价值观,奉行“超越自我,成就未来”的发展观、“执着拼搏,开拓无限空间”的进取观和“选才育才,凝聚精英”的人才观,始终以发展的眼光看待成长,灵活应变,与时俱进,始终坚持以市场为导向的创新机制,对每一个项目都做到精益求精、全力以赴,通过产业结构合理化、主营业务专业化、股权投资多元化、管理团队职业化,为股东智筑丰厚回报、为员工智筑广阔平台、为顾客智筑品质生活、同政府及社区智筑繁荣社区、同合作伙伴智筑共赢合作,最终实现共创、共赢的理想。同时,公司适时组织了员工关爱、员工生日慰问、女工慰问、员工体检、节日关爱等企业文化活动和广大员工积极参与的慈善公益活动,提升了员工对企业的认同感和归宿感,增强公司凝聚力。

6、采购与成本

公司引入了成本管理信息系统,实现了对房地产项目全过程成本信息的记录和管理以及动态成本监控。

公司持续建立健全和完善成本类管理制度,制定了《目标成本管理作业指引》、《动态成本管理作业指引》、《工程结算施工阶段关注要点作业指引》、《项目管理现场成本管理作业指引》、《结算管理办法》、《造价咨询管理作业指引》、《成本资料管理作业指引》、《索赔与反索赔管理作业指引》、《无效成本管理作业指引》、《合约规划标准模板》文件等制度和相应的工作流程。

公司在房地产开发建设过程中发生的外包及采购、自持物业的装修工程采购等,原则上均须通过招标确定合作单位。

公司持续建立健全和完善招投标制度,制定了《单项工程类采购管理作业指引》、《供应商管理作业指引》、《项目招采计划节点管理作业指引》、《技术评标专家管理作业指引》、《中洲控股(深圳)材料设备选型定板管理作业指引》、《甲供材管理作业指引》、《商置工程类合同管理作业指引》、《商置工程类采购管理作业指引》、《营销类采购管理作业指引》等管理制度。

公司建立了供应商库,定期对供应商进行考察和评价,持续清理出库无效供方(长期未合作、合作配合度不高、意愿不强、有资金风险的单位),按年度招标计划及时补充优质供方,特别是对外观和工艺要求较高的供方加大储备力度;加强供应商调研工作,重点关注履约能力、商业信誉及资金实力等,对于技术能力要求高的供应商,亦加强技术交流、进行深度考察了解,确保参加投标者符合公司要求。公司建立了技术标专家库,确保技术评审工作合规,评标过程公平公正。公司建立了集中采购体系,利用集中采购的规模效应和长期优势,与供应商建立