

广东世荣兆业股份有限公司

2021 年度董事会工作报告

2021 年，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》和《董事会议事规则》等相关规定，本着对公司全体股东负责的态度，勤勉尽职地开展董事会各项工作，持续提升公司治理水平，较好地维护了公司及全体股东的合法权益。现将 2021 年度董事会主要工作情况报告如下：

一、报告期公司经营情况

（一）公司经营情况

2021 年，公司在董事会及经营班子的正确领导下，凝聚战略共识，持续推进房地产主业的开发及销售，加快多元化产业布局，稳步有序地完成了年度各项工作，公司经营情况趋好。2021 年，公司实现营业收入 238,048.21 万元；实现归属于上市公司所有者净利润 70,764.38 万元。截至 2021 年末，公司资产总额 691,929.39 万元，归属于母公司的所有者权益合计 468,533.66 万元。

1、聚焦主业，经营财务指标保持良好

2021 年，面对疫情、政策调控及珠海市建筑工程事故停工等不利影响，公司上下齐心协力，攻坚克难，继续做好房地产主业，在项目建设、验收、运营及销售方面取得一定成效：

一是强化项目开发关键节点的把控，紧抓工程建设质量，完成了世荣峰景广场一期初步验收，世荣尚观花园如期交付，推进世荣峰景广场二期开工建设等工作；2021 年，公司在建建筑面积（计容建筑面积）31.87 万平方米，竣工面积 22.45 万平方米。

二是提高资产运营能力，盘活存量项目、土地资源，启动 24 万平米商业项目和推进 10 万平米酒店项目的开发建设，完成了商业项目与万达商管的正式签约及酒店项目的重新定位、谈判等工作；

三是适时调整营销策略，挖掘拓宽销售渠道，积极促进项目去化及利润释放。2021 年公司实现房地产销售（预售）面积 7.03 万平方米，销售（预售）金额 110,097.98 万元；截至 2021 年末，公司累计剩余可售面积 22.06 万平方米。

2、探索新动能，多元化拓展初见成效

2021 年，公司对于新发展战略中关于多元化拓展的落实，迈出了重要的第一步。

在向城市运营商转型方面：一是发挥公司扎根斗门的优势，积极谋求与公司所在地基层政府达成合作，盘活周边土地资源；二是与地方国企达成意向，拟成立合资公司，进入文旅休闲、乡村振兴领域；三是与地方国企就合资成立物业公司达成初步意向，为斗门的城市管理和创文活动贡献力量。

在利用资本平台，拓展产业方向方面：一是与高栏港综合保税区中国-拉美跨境贸易仓储物流枢纽运营企业签署了战略合作协议，争取在商贸物流、商品加工、工程承包等方面的发展机会；二是与广东热浪新材料科技有限公司展开合作，除了应用新材料新工艺提升自身楼盘品质，也探索以此开展新业务，拓展公司产业链。

3、践行改革，管理基础逐步夯实

2021 年，公司引入卓越绩效管理体系，召开研讨会议 27 场，凝聚公司战略共识，制定各级 KPI 指标共计 108 个，用科学有效的方法提高公司综合竞争力，优化内部管理流程、实现企业管理创新，管理基础逐步夯实；

2021 年，公司探索对选人用人机制进行改革，开始试点推行竞争上岗，通过让“能者上”有效调动员工的积极性，提高公司团队士气。

（二）主要经营指标分析

1、报告期内公司实现营业收入 238,048.21 万元，同比下降 19.24%；报告期内公司发生营业成本 77,572.70 万元，同比下降 17.71%；

2、报告期内公司发生销售费用 8,839.38 万元，同比下降 28.39%，主要原因是本期销售代理费减少；

3、报告期内公司发生管理费用 13,638.42 万元，同比增加 88.32%，主要原因是公司向第二大股东、实际控制人的一致行动人、原董事长梁家荣提起诉讼，请求依法追回梁家荣违背忠实、勤勉义务，背信损害公司利益取得的不当得利并要求其对本公司的损失予以赔偿，支付了大额的律师费；

4、报告期内公司发生财务费用-2,267.69 万元，同比增加 15.38%；

5、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额-21,214.98 万元，较上年同期减少 131.50%，主要原因系本报告期商品房销售回款减少；

6、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额 42,452.30 万元，较上年同期增加 478.78%，主要原因系报告期末国债逆回购投资的购买比期初减少；

7、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额-31,687.69 万元，较上年同期增加 60.06%，主要原因系本报告期偿还的银行借款比上年同期减少。

二、报告期董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

2021 年度，公司董事会共计召开董事会会议 5 次（其中现场会议 1 次），审议议案 22 项，董事会会议的召集、召开程序符合《公司法》及《公司章程》的规定,会议具体情况如下：

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第七届董事会第十七次会议	2021 年 03 月 08 日	2021 年 03 月 09 日	审议通过了《关于聘任公司副总裁的议案》、《关于公司高级管理人员薪酬的议案》、《关于预计 2021 年度日常关联交易的议案》。
第七届董事会第十八次会议	2021 年 04 月 27 日	2021 年 04 月 29 日	审议通过了《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年度财务决算报告》、《2020 年年度报告及其摘要》、《2020 年度利润分配预案》、《2020 年度内部控制评价报告》、《关于 2020 年度内部控制规则落实情况的议案》、《关于 2021 年度融资授权的议案》、《关于续聘 2021 年度审计机构的议案》、《关于 2021 年度担保额度的议案》、《关于使用暂时闲置资金进行低风险短期投资理财的议案》、《未来三年股东回报规划（2021-2023 年）》、《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》、《关于购买董监高责任险的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《2021 年第一季度报告》、《关于召开 2020 年度股东大会的议案》。
第七届董事会第十九次会议	2021 年 08 月 26 日	2021 年 08 月 28 日	审议通过了《2021 年半年度报告及其摘要》。
第七届董事会第二十次会议	2021 年 10 月 28 日	2021 年 10 月 29 日	审议通过了《2021 年第三季度报告》。
第七届董事会第二十一次会议	2021 年 11 月 17 日	2021 年 11 月 18 日	审议通过了《关于与万达商管合作运营大商业暨对外出租资产的议案》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2021 年度公司共召开股东大会 1 次，其中年度股东大会 1 次，会议审议议案 11 项。董事会严格依照《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律法规规定认真执行股东大会的各项决议。

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2020 年度股东大会	年度股东大会	55.61%	2021 年 05 月 21 日	2021 年 05 月 22 日	审议通过了《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年度监事会工作报告》、《2020 年度财务决算报告》、《2020 年年度报告及其摘要》、《2020 年度利润分配预案》、《关于续聘 2021 年度审计机构的议案》、《关于 2021 年度担保额度的议案》、《关于使用暂时闲置资金进行低风险短期投资理财的议案》、《未来三年股东回报规划（2021-2023 年）》、《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》、《关于购买董监高责任险的议案》。

（三）董事会各专门委员会履职情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内各专门委员会有序地开展工作，促进了董事会的规范运作和科学决策。董事会各专门委员会在报告期内的会议具体情况如下：

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容
战略委员会	周泽鑫、冯荣超	2	2021 年 04 月 27 日	审议通过了《公司近三年经营计划（2021-2023）》
			2021 年 08 月 16 日	审议通过了《2021 年上半年经营情况分析 & 下半年经营计划》、《2021 年上半年多元化战略实施情况汇报及下半年计划》
审计委员会	刘阿苹、薛自强	4	2021 年 04 月 16 日	审议通过了《在年审注册会计师出具初审意见

			日	后对公司财务报告进行书面审阅》、《2020 年度内部控制评价报告》、《2020 年度内部控制规则落实自查表》、《2020 年第四季度内部审计工作报告》、《2020 年度内审部门年终总结以及 2021 年度内审部门工作计划》、《2021 年第一季度内部审计工作报告》
			2021 年 04 月 27 日	审议通过了《2020 年年度审计报告》、《关于会计师事务所从事 2020 年度公司审计工作的总结报告》、《关于续聘 2021 年度审计机构的议案》、《2021 年第一季度财务报表》
			2021 年 08 月 16 日	审议通过了《2021 年半年度财务报告》、《2021 年第二季度内部审计工作报告》
			2021 年 10 月 21 日	审议通过了《2021 年第三季度财务报表》、《2021 年第三季度内部审计工作报告》
提名委员会	薛自强、刘阿苹、周泽鑫	1	2021 年 03 月 02 日	审议通过了《聘任汪礼宏先生、刘佳女士为公司副总裁的资格审查》
薪酬与考核委员会	王晓华、薛自强、龙隆	1	2021 年 03 月 02 日	审议通过了《公司高级管理人员薪酬方案》

（四）董事履职情况

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》等有关规定按时出席董事会和股东大会，了解和关注公司的经营情况和规范运作情况，勤勉尽职、恪尽职守，为维护公司的整体利益和全体股东的合法权益发挥了重要的作用。董事履职具体情况如下：

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
周泽鑫	5	1	4	0	0	否	1
冯荣超	5	1	4	0	0	否	1
龙隆	5	1	4	0	0	否	1
刘阿苹	5	1	4	0	0	否	1
薛自强	5	1	4	0	0	否	1
王晓华	5	1	4	0	0	否	1

（五）信息披露情况

报告期内，公司严格按照《深交所股票上市规则》、《上市公司信息披露事务管理办法》及《公司章程》等相关的规定和要求，依法及时履行信息披露义务，确保信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司建立内幕信息知

情人登记管理制度，在内幕信息依法披露前，严格按照内幕信息知情人登记制度的有关规定对内幕信息知情人进行登记备案并依法执行内幕信息的保密工作。

三、公司未来发展的展望

（一）主营业务行业格局与趋势

展望 2022 年，国内外经济形势依然复杂，去年 12 月，中共中央政治局召开会议，分析研究 2022 年经济工作，会议强调 2022 年经济工作要“稳字当头、稳中求进”。2022 年 3 月政府工作报告指出，2022 年坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，继续做好“六稳”、“六保”工作，持续改善民生，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定，迎接党的二十大胜利召开。

房地产行业的发展与宏观经济密切相关。2022 年 3 月，李克强总理代表国务院在十三届全国人大五次会议上作《政府工作报告》提到：要继续保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。因此，预计 2022 年房地产调控政策的主基调将保持不变，调控政策整体仍将保持连续性和稳定性。

（二）公司发展战略

公司通过层层梳理、群策群力形成战略共识，明确了公司未来发展战略的主要内容如下：

- 一是立足区域性地产开发业务和现有资源，打造高品质宜居家园；
- 二是加快由“房地产开发商”到“地产+区域城市运营商”的转型；
- 三是利用资本平台，拓展产业链相关资源和项目；
- 四是优化整合内外资源，提升服务能力，形成品牌影响力；
- 五是加强人才队伍建设，提升项目运营能力和管理成熟度，应对发展风险；

未来发展战略是从公司现有业务出发，结合公司优势及特点梳理而成，是对公司“以房地产为主业，积极探索多元化布局之路”战略方针的细化，是公司未来发展的可行之路、必然之路，为公司高质量可持续发展指引了方向。

（三）公司经营计划

2022 年，公司将紧紧围绕未来发展战略，重点部署以下工作：

1、继续稳定做好房地产主业，发挥企业竞争优势

房地产主业是公司立足之本，优势所在，在可预见的将来，公司作为房地产企业的性质和特点不会改变。2022 年，公司将践行发展战略，继续稳定做好主业，计划完成以下重点工作：

土地储备方面：

面对经济下行的压力，不明朗的房地产行业形势及调控大背景，公司将持续关注行业动向，抓住机遇，适时调整拿地策略，确保公司可持续、健康发展。

项目开发方面：

住宅新增开工面积 20 万平方米（世荣观璟花园），商业新增开工面积 24 万平方米（世荣商业中心，含万达商业广场、广场商业街、塔楼）；

继续推进世荣峰景广场（一期）及世荣峰景广场（二期）的建设，世荣峰景广场（一期）、世荣峰景广场（二期）的建设期将延续至 2023 年。

项目销售方面：

世荣峰景广场（二期）已于 2022 年 3 月开盘销售，世荣观璟花园将于 2022 年年底开盘销售，同时，公司将继续推进翠湖苑二期、世荣尚观花园等现有项目的销售。

翠湖苑二期计划 2022 年整盘去化率达 100%，世荣尚观花园计划 2022 年整盘去化率达 55%，世荣峰景广场（二期）2022 年计划整盘去化率达 45%。

融资安排方面：

公司将继续以银行贷款融资为主，积极拓展多种融资渠道，提高融资效率，降低融资成本，保障公司资金需求。2022 年，公司将配合项目开发的进度，适度合理融资，一方面支持推动项目开发，保证日常经营的资金流动性，另一方面保证融资规模的合理性，保障业务发展的同时节约财务成本，优化财务指标。

2、深入推进多元化战略布局，强化意向项目的执行及落地

过去一年，公司在多元化拓展上跨出了重要的第一步，对多个项目、机会进行了摸查、调研，部分项目已达成了初步意向或签署了合作协议。2022 年，公司将紧盯意向项目落地情况，强化意向项目的执行及实施，深入推进多元化战略布局，打造企业发展新的增长极。

在利用资本平台，拓展产业链资源方面：

一是成为高栏港综合保税区中国-拉美跨境贸易仓储物流枢纽运营企业中联拉美供

供应链管理公司(以下简称“中联拉美”)的独家战略合作伙伴。基于与中联拉美合资成立的世荣拉美供应链管理有限公司(2022年4月成立),拟搭建中国面向拉美地区产业链和供应链一体化综合贸易服务主平台,以国际贸易、离岸贸易、保税展销、保税加工、保税物流、保税维修、跨境电商等新业态为依托,致力于新型国际贸易的发展。

二是基于已投资入股广东热浪新材料科技有限公司(2022年年初入股),拟整合产业链资源,进一步改进房屋建造工艺,应用新材料新工艺提升自身楼盘品质,同时利用资本市场运作加快产学研一体化进程,为后续公司开展产业投资做好铺垫。

三是基于与江西赣锋锂业股份有限公司合资成立的江西锋源热能有限公司(2022年3月成立),拟以新余市高新区集中供热项目为切入点,以点带面搭建供热平台公司,设计供热项目投资建设方案,为新余市高新区区内企业提供集中供热服务。

四是依托全资子公司珠海世荣兆业商贸有限公司(原名:珠海世荣兆业投资管理有限公司)逐步深入商务贸易领域,精选优质央企、国企、上市公司等核心客户,聚焦清洁能源、精细化工、金属矿产、农产品、建筑材料等战略资源类大宗商品,搭建起具备竞争力的上下游渠道,实现业务稳健发展。

在向城市运营商转型方面:

一是拟与地方国企成立合资公司,进入文旅休闲、乡村振兴领域,充分对接珠海文旅市场需求,开发符合斗门当地市场的产品,助力斗门打造全国乡村振兴示范样板。

二是与地方国企洽谈、探讨合作开发斗门区智慧停车项目,致力于解决斗门区停车问题,改善市民出行体验,为斗门区的城市管理贡献力量。

三是探讨分析大健康产业与传统住宅地产联动的“大健康+地产”业务模式,为公司项目所在区域赋能,成为向城市运营商转型的一个重要支点。

在盘活整合内外资源方面:

一是加快盘活北京项目地块,推进北京项目地块各项审批手续的办理,以此作为探讨分析公司布局、运营大健康产业的一步。

二是力争与公司所在地基层政府达成合作意向,全面深入合作,盘活周边土地资源。

3、持续深化改革,激发企业内生动力

2022年,公司将深入推进卓越绩效管理体系改革,围绕发展战略落实绩效目标责任制,完成以下各项改革任务:

一是优化业务流程,构建科学合理的决策权限体系,加快信息化建设,进一步提升

管理效率；

二是加强品牌建设，提升舆情管理水平，多维度维护公司品牌美誉度；

三是深化人事制度改革，完善绩效管理体系，健全选人用人机制，推动员工实现由“领导要我干”向“我能干，我想干”转变，由为了提高薪酬待遇向为了解决问题实现目标转变，建立健全科学合理的任用选拔和竞争激励机制，建立一支充满生机与活力的管理团队。

广东世荣兆业股份有限公司

董事会

二〇二二年四月二十六日