

# 荣盛房地产发展股份有限公司

## 2023 年度董事会工作报告

2023 年度，公司董事会严格按照《公司法》以及中国证监会、深交所的相关规定，认真履行《公司章程》赋予的职权，严格执行股东大会决议，积极推进董事会决议的实施，不断规范公司治理，全体董事认真负责、勤勉尽职，积极开展工作。现将 2023 年度公司董事会的工作报告如下：

### 一、董事会 2023 年度日常工作及履职情况

#### （一）董事会履职情况

2023 年度，公司共召开了 15 次董事会会议，8 次股东大会，就公司经营、管理等方面的重大事项作出了决策，各项决议得到有效执行。

报告期，非独立董事出席董事会及股东大会的情况见下表：

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
耿建明	15	15	0	0	0	否	8
邹家立	15	15	0	0	0	否	8
吴秋云	8	8	0	0	0	否	4
伍小峰	15	15	0	0	0	否	8
景中华	15	15	0	0	0	否	8
刘晓文	6	6	0	0	0	否	3
李爱红	7	1	6	0	0	否	4
秦德生	6	6	0	0	0	否	3

公司董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行职责。

公司董事会、股东大会的召开，均严格遵守《公司法》、《证券法》、《公司章程》、“董事会（股东大会）会议议事规则”的规定，作出的各项决议均合法有效。

## （二）独立董事履职情况

2023 年度，公司独立董事能够认真履行职责，按时参加董事会，在对外担保、关联交易、年度审计机构选聘、董事及高管聘任等方面发表独立意见，向公司 2022 年度股东大会述职，在公司治理、规范运作、维护中小股东合法权益等方面发挥了重要作用。

报告期，独立董事出席董事会及股东大会的情况见下表：

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
程玉民	15	1	14	0	0	否	8
王力	15	1	14	0	0	否	8
金文辉	15	1	14	0	0	否	8

## （三）董事会专业委员会履职情况

### 1、董事会战略委员会履职情况

公司董事会战略委员会已建立健全《董事会战略委员会工作细则》，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。2023 年房地产市场和政策变化较大，战略委员会会议对《关于 2023 年度经营计划的议案》进行了讨论，经研究，董事会战略委员会同意经营班子按照上述发展战略及发展目标开展日常经营工作，同意将上述战略及发展目标在公司年度报告中对外披露。

## 2、董事会审计监督委员会履职情况

公司董事会审计委员会已建立健全《董事会审计委员会年度财务报告审议工作规程》，按规定与年审会计师事务所进行沟通与协调工作。审计委员会全体成员在公司 2023 年度年报编制以及财务审计过程中，能够按照《董事会审计委员会年度财务报告审议工作规程》等相关要求，认真做好各项工作，包括通过现场和电话方式了解公司报告期内的基本经营情况；审阅公司财务会计报表，出具相关的书面审阅意见；与会计师事务所年审会计师进行沟通；督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作，确保在预定时间内顺利完成审计工作；对会计师事务所从事上年度公司审计工作进行评估等。

## 3、董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会已建立健全了《董事会提名委员会工作细则》。负责研究制定公司董事、高级管理人员的选择标准和程序，对公司董事、高级管理人员的人选进行审查并提出建议。报告期内在公司高管团队聘任过程中，依规履行相应职责。

## 4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会已建立健全《董事会薪酬与考核委员会工作细则》。2023 年，董事会薪酬与考核委员会对董事（内部董事）和高级管理人员的履行职责情况进行年度绩效考评，对 2022 年年度报告中公司董事、监事和高级管理人员的薪酬发放情况进行了审核，并出具了审核意见，认为公司 2022 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行了公司的薪酬管理制度，并根据规定发放了相关薪酬。

### **（四）较好完成 2023 年度信息披露工作**

2023 年度，公司董事会遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，高质量地完成了信息披露工作，共发布 146 则临时公告和 6 则定期报告，进一步提高了信息披露质量和公司透明度，维护了投资者的利益。

## **（五）加强和防范内幕交易相关工作**

2023 年度，公司董事会按照证监会、交易所防范内幕交易的相关办法和要求，严格执行，加强管理，全年未发现内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股票的情况，有效地防范了内幕交易事件的发生。

## **（六）加强投资者关系管理工作**

2023 年度，公司董事继续加强投资者关系管理工作。董事会办公室热心接待投资者咨询，解答疑惑，接听投资者咨询电话，回复互动易提问，接受机构投资者的电话沟通。在提升接待投资者质量的同时，并以多种形式加强与分析师、机构和个人投资者、证券监管机构的沟通，平等对待资本市场不同利益相关者，切实维护公司资本市场形象不受损害。

## **二、2023 年度经营情况回顾**

### **（一）宏观经济运行回顾**

2023 年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，国家加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险。据国家统计局数据显示，2023 年国内生产总值 126 万亿元，比上年增长 5.2%。

### **（二）房地产市场运行回顾**

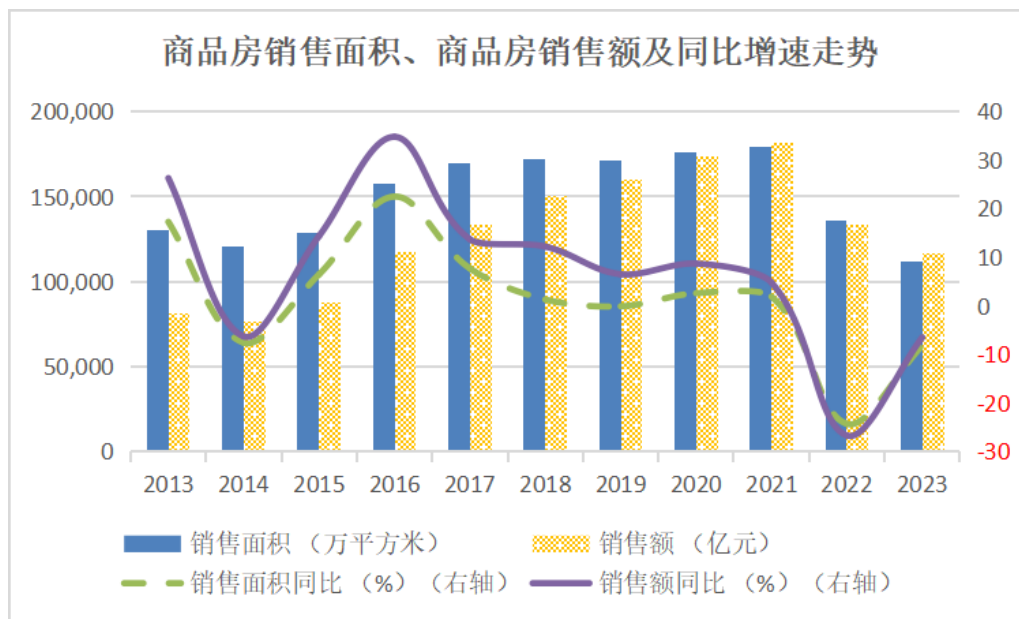
2023 年，房价持续下行、购房者信心不足等多种因素依然制约着市场修复节奏，新房市场量价齐跌的态势仍在延续。从全年来看，一季度市场升温回暖，年中量价出现回落，市场表现低迷，8 月底中央及各级政府加大政策托底力度，9-10 月新房销售同比降幅有所收窄，但年末市场仍继续下行。

#### **1、2023 年整体销售规模继续下探**

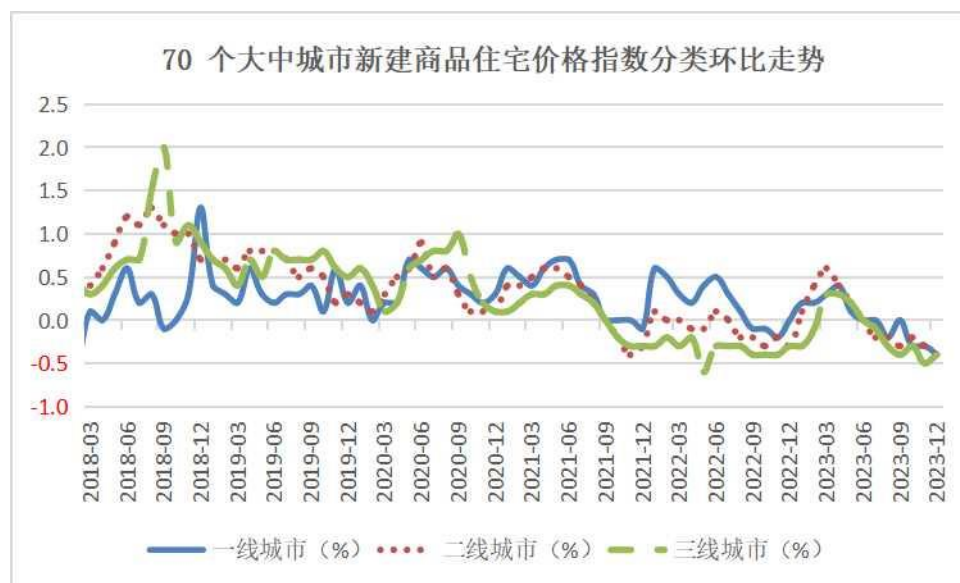
据国家统计局数据显示，2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下

降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。

经过了两年调整，2023 年的全国商品房销售面积基本回落至 2012 年的水平，销售金额已经基本回落至 2016 年的水平，2023 年销售面积与销售金额较 2021 年的历史峰值分别下降 37.7%、35.9%。



(图表数据来自国家统计局)



(图表数据来自国家统计局)

## 2、新开工和投资减少，竣工“保交楼”持续推进

新开工和投资减少。据统计局数据显示，2023年，房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589,884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95,376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69,286万平方米，下降20.9%。全国房地产开发投资额同比自2022年4月起连续下降，2023年以来降幅整体呈现扩大态势。据统计局数据显示，2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。

2023年“保交楼”工作持续推进，竣工得到了修复。据统计局数据显示，2023年房屋竣工面积99,831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72,433万平方米，增长17.2%。



(图表数据来自国家统计局)

## 3、房企融资的到位资金同比延续下滑趋势

2023年以来房企到位资金同比延续下降趋势，据统计局数据显示各项资金来源同比均为下降。2023年，房地产开发企业到位资金127,459亿元，比上年下降13.6%。其中，国内贷款15,595亿元，下降9.9%；利用外资47亿元，下降

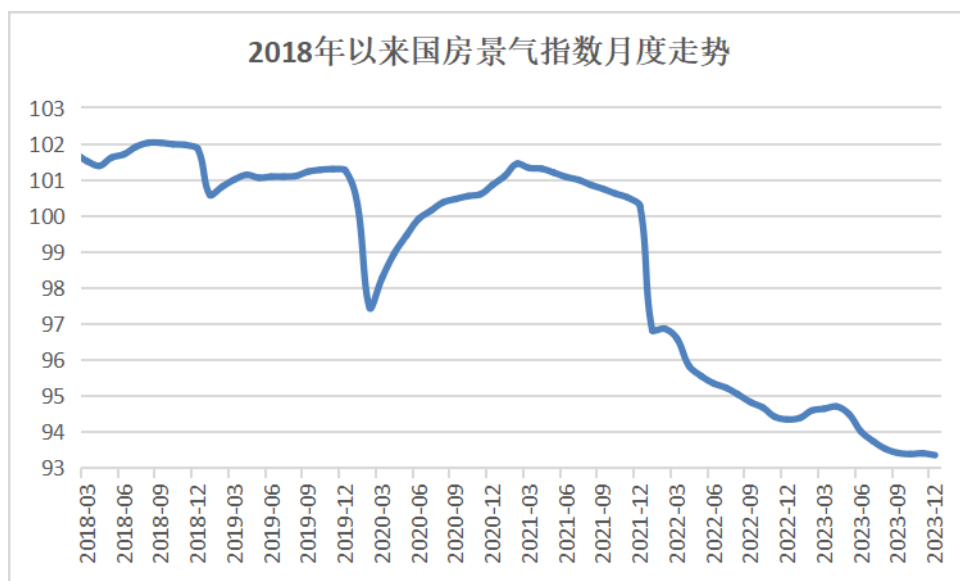
39.1%；自筹资金 41,989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43,202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21,489 亿元，下降 9.1%。



(图表数据来自国家统计局)

#### 4、国房景气指数

2023 年，反映全国房地产行业景气状况的“国房景气指数”持续下滑，从 2023 年 1 月开始，全年均低于 100，至 2023 年 12 月份，房地产开发景气指数降至 93.36 的低点，处于持续低迷的水平。



(图表数据来自国家统计局)

## 5、地产行业政策

2023 年房地产行业销售、投资、融资持续下降，行业整体仍处在底部修复的阶段，面对持续走弱的市场，2023 年行业利好政策不断出台。

2023 年 7 月 24 日召开的中央政治局会议提出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求。该会议首次不再提及“房住不炒”的调控政策。2023 年 12 月 11 日至 12 日 2023 年中央经济工作会议指出，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。之后，住建部、中国人民银行、金融监管总局等中央部门均出台了具体支持政策，各地的限制性政策也逐步放松，以促进房地产行业的复苏。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### （一）公司所从事的主要业务

报告期，公司的主营业务为房地产开发与销售，公司拥有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。同时，公司布局了康旅、物业、产业新城等与房地产开发相关的多个板块。

### （二）2023 年度公司主要经营情况

#### 1、报告期总体经营情况总结

2023 年，面对持续的困难和挑战，公司管理团队信心坚定、团结稳定，公司全员体现了坚决不躺平的责任意识和滚石上山、爬坡过坎的奋斗精神，最终实现营业收入 5,896,008 万元，净利润 153,648 万元，扭亏为盈，稳健发展，在脱危解困、经营向好的道路上迈出坚实的一步。在报告期内，公司经营坚持“四保一守”的方针，即“保运营、保平衡、保交付、保货值、守信用”，以现金流为主线，以项目为中心，统筹兼顾各项工作，实现了全年的持续平稳发展。

#### 2、报告期公司各板块的经营情况

##### （1）地产板块



**第一，始终将“保交付”作为公司经营的首要任务。**“保交付”，对于房企来说是一份信用承诺，更是承担的一份社会责任。荣盛发展作为一家有担当的民营企业，始终将“保交付”作为公司经营的首要任务，在“四保一守”的方针指引下，公司以“保交付”为核心，持“质”以恒，抓落实、强执行，继续突出“保交楼”的政治站位和“保运营”的基础地位，体现“保平衡”的根本要求。公司积极推进项目创优建设，报告期共有石家庄、安徽、重庆、湘鄂等4个公司共获得4个“省优”，1个“市优”。工程上加强作业交底、材料验收、实测实量、隐蔽工程、一户一验、维修满意度等过程管控，推进“红七”、“标四”、“质量100点”等落地执行，抓住主体、装修实测实量中的关键指标，守住质量红线；积极落实“三防”（防裂、防漏、防扰）、遏制“三返”（返潮、返坡、返味），消除质量通病，提高交付质量；落实一户一验，做好质量风险排查及问题整改；交付后督促做好报修问题的处理，将报修问题处理率及维修满意度纳入考核，持续提升业主满意度。

**第二，紧抓营销回款。**公司持续以现金流为核心工作，及时调整组织架构，抓营销，促回款，成效逐渐显现。公司7-11月的营销回款整体较上半年月均增长45%，其中10个大区月均签约、回款较上半年双增长，分别为重庆大区、湘鄂大区、辽宁大区、山东大区、京北大区、石家庄大区、冀中大区、山陕大区、成都大区、淮海大区，其中有5个大区签约增幅比例超100%，4个大区回款增幅超100%。公司2023年12月销售回款创下近两年的月度纪录。为了改善现金流，公司全年开展多个专项清欠工作，追回逾期欠款，努力做到颗粒归仓。

**第三，以增加净资产为目标，增效降费。**各区域公司按照“脱危解困”的整体目标，以项目为单元，以区域公司为单位编制了资产负债表。摸清了底数、找出了问题，明确了项目的操作方式，确立了以净资产为主要指标的各区域公司和总公司的中期奋斗目标。按照净现金流和净资产的三级平衡的整体要求，各大区“双管齐下、三箭齐发、四面出击”，利用一切可以利用的手段，压实“三道防线”，阶段工作取得了显著成效。报告期，公司持续优化费用管理，杜绝浪费，报告期间费用同比呈下降趋势，降费的同时做好增效工作。在逆境中多方协力，攻坚克难，多措并举，降费增效的同时努力做到保货值、保签约、保回款。

## **(2) 康旅板块**

2023 年，我国旅游行业驶入全面复苏新通道，市场逐步恢复、机遇和挑战同在，荣盛康旅士气高涨，积极承接市场变化，做好各度假区软硬件提升，多元渠道创新，做到好品质、提供好服务，树立好口碑。荣盛康旅旗下酒店在端午、五一、十一、春节等多个传统节日实现满房入住，酒店大厅人流如织，游客络绎不绝，业绩稳健增长，成为公司利润增长点。

在报告期内，荣盛康旅勇于突破、敢于创新，积极承担社会责任，实现突破、稳定地发展，获誉颇丰，荣获“中国酒店集团规模 TOP50”“中国饭店集团 60 强”“中国酒店集团规模 60 强”“星光奖年度民族酒店品牌管理集团”“AHF 亚洲酒店大奖年度生活方式酒店品牌”“金马奖影响力民族酒店品牌”“消费市场行业影响力品牌”“2023 抖音年度精选热销酒店”“年度度假人气酒店”“河北省旅游饭店集团十强”，荣誉当选河北省旅游协会饭店分会副会长单位，荣登中国饭店协会“专精特新”酒店品牌推荐榜单等服务类奖项，旗下 4 家酒店荣登中国国际饭店百强榜单、酒店案例分享至“2023 中国酒店集团及品牌发展报告”。

品质服务方面，濮阳阿尔卡迪亚酒店和沧州阿尔卡迪亚酒店荣获“2023 中国酒店品质服务 TOP100”，并且优秀服务案例依据《品质饭店》(T/CHA027-2022) 标准要求和《2023 中国住宿业品质服务报告》数据测评，被收录中国饭店协会 & 华客科技联合出品的《2023 年中国住宿业品质服务报告》，公司首次获此行业殊荣。同时康旅积极履行社会责任，用实际行动为社会发展贡献力量、提供便利，实现社会效益。

### **(3) 物业板块**

荣万家作为综合性物业管理服务提供商，主要通过物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务及城市服务四条业务线提供多元化服务。荣万家秉承以客户为中心的服务理念，提高服务质量，贯彻“致诚、致暖、致远”的价值观，以成为服务理念超前、百姓生命全周期、社区服务全链条，贴心的、有温度的、值得信赖的、受百姓欢迎的优质生活服务商为目标努力。在报告期内，物业管理服务面积规模持续高质量增长、非业主增值服务积极拓展多元化经营、社区增值服务以业主及住户的日常需求为核心，为其提供多元化的生活服务。

在报告期内，荣万家荣获 2023 中国物业服务百强企业第 15 位、2023 中国物业社区增值服务优秀企业第二名、2023 中国物业管理上市企业 20 强、2023 中国物业服务企业综合实力 20 强、2023 中国住宅物业服务领先企业、2023 中国智慧物业服务领先企业、2023 中国物业增值服务运营领先企业、2023 中国住宅物业服务力 20 强企业、2023 中国物业服务满意度领先企业、2023 年度服务力住宅标杆项目—石家庄荣盛华府、2023 中国物业服务企业品牌价值 100 强、2023 中国物业服务华北品牌企业 30 强，荣万家石家庄市锦绣学府项目、沧州市荣盛名邸项目荣获北京中指信息技术研究院颁发 2023~2024 中国五星级物业服务项目。

#### **(4) 产业新城板块**

在报告期内，产业新城坚持“稳字当头”，以“现金流”为核心，坚持以收定支，收支平衡原则，全力推动公司保运转。报告期，荣盛兴城主要从五个方面出发，聚焦稳健发展目标：一是聚焦回款目标，多措并举狠抓回款；二是谨慎理性投资，筑牢投资安全防线；三是持续降费增效，强化管理提高效能；四是统筹资金管控，发挥资金最大效益；五是精运营，把握经营关键，注重工作细节，保障公司经营顺畅。

#### **(5) 其他板块**

在报告期内，实业公司继续全面推行标准化施工，细化过程管理，把保交付、保运营、保稳定放在首位。所承接项目全部按照计划节点完成。引领质量标杆，做捍卫质量“领头羊”，注重工艺、注重细节，坚持落实自查互查制度，提升业主满意度。

在报告期内，设计公司紧跟市场形势，创新能力、服务意识、产品品质进一步提升。2023 年 11 月参与了河北省建委组织的《河北省装配式新农居竞赛》，为装配式设计技术积累了相关经验。参与了中国勘察设计协会组织《全国“好房子”设计大赛》，获得优秀奖，提升公司业内声誉。开展美好家系列、创新户型、创新立面等研发工作，并将研发成果一一落地。

### **三、2024 年度董事会工作重点**

#### **(一) 2024 年公司经营计划和工作部署**

我国房地产市场供求关系发生重大变化，市场的全面恢复仍依赖于经济发展、人口变化、城镇改造等因素。现有统计数据表明，2024 年房地产市场依然面临较大下行压力，全国新开工减少、投资萎靡的趋势较难改变。面对困境，公司将保持定力，坚定信心，继续围绕改善现金流和增加净资产为主线，进一步落实“四保一守”，力争在 2024 年继续交出让投资者满意的答卷。

1、公司将更加重视“保交楼”工作，在市场调整、企业承压的关键时期，依然持正守心，坚守承诺，以为业主负责的态度，在有限的资源和条件下，用心保交付，保质量，做好产品和服务。

2、公司将继续夯实“保运营”的基础地位，继续做好资金计划的统筹安排，确保资金和资源的调度，保持公司运转的安全、高效；紧盯市场，运用各类外部资源，确保公司经营稳定；做好沉淀资产的盘活，努力提高管理效能。

3、公司将继续改善现金流。做到销售、清欠和资产处置“三驾马车”并驾齐驱，增加资金流入；减少一切不必要的任何支出，杜绝浪费，提高资金的使用效能，过苦日子、紧日子。在流入、流出两端同时发力，双管齐下实现收支有余。

4、公司将努力增加净资产。努力挖潜力、找方法，提升净资产；坚定压降、消减各类债务，坚决杜绝各种“失血”事件的重复发生，减少负债。在资产和负债两端齐发力，下功夫、建功效。

## **（二）不断提高公司“三会”治理水平**

公司将进一步加强董事会决策的严肃性和规范性，决策过程的科学性，决议落实的时效性，不断提高公司三会治理的整体水平。

### **1、提高公司内控的有效性**

公司将严格按照法律法规相关要求，结合自身实际情况，不断完善法人治理结构，建立严格有效的内部控制和风险控制体系，诚信经营，透明管理，规范公司运作，切实保障全体股东与公司利益最大化。

### **2、信息披露**

董事会将认真自觉履行信息披露义务，严把信息披露关，进一步提高信息披

露的质量和时效性，确保信息披露真实、准确、完整、及时，切实提高公司规范运作水平和透明度，继续保持公司信息披露的优异成绩。

### 3、投资者关系管理

2024 年，公司董事会将继续高度重视投资者关系管理工作，积极搭建多渠道、多层次的沟通平台，着力提高中小投资者的参与度。树立良好的服务意识，进一步树立尊重投资者、回报投资者的理念。积极探索，规范操作，努力提升公司投资者关系管理工作的水平，树立公司良好的资本市场形象。

2023 年，公司董事会圆满完成了职权范围内和股东大会授权办理的各项工  
作。2024 年，董事会将继续从全体股东的利益出发，恪尽职守，勤勉履职，扎实做好董事会的日常工作，努力实现公司治理水平的提升、经营效益的提高和  
风险防控能力的强化，推进公司规范化运作水平更上一个新的台阶。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二四年四月二十五日