

广东世荣兆业股份有限公司

2023 年度董事会工作报告

2023 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 2023 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

2023 年，面对错综复杂的宏观环境及严峻的市场形势，公司在董事会及经营班子的正确领导下，紧扣发展战略，一方面聚焦主业，积极应对市场变化，优化开发节奏，调整销售策略，提升产品品质及服务质量，多措并举稳定主业基本盘；另一方面深入推进多元化产业布局，寻求业务增长新动能，取得一定成效。公司稳步有序地完成了年度各项工作，各项经营指标实现合理增长，资产负债率维持在较低水平。2023 年，公司实现营业收入 154,812.64 万元，同比增长 86.23%；实现归属于上市公司所有者的净利润 20,264.73 万元，同比增长 43.12%。截至 2023 年末，公司资产总额 660,897.48 万元，归属于母公司的所有者权益合计 478,689.88 万元。

1、多措并举夯实主业稳经营

2023 年，房地产行业基本面发生了深度调整，在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，公司上下齐心协力，积极应对，扎实做好房地产主业，在产品力、交付力、营销力、配套力及服务力等方面取得一定成效，具体如下：

一是，持续提升产品力，用创新驱动价值释放。世荣万达广场以“锦山鲤谷”为理念，凭借其充满美学的设计手法，通过对城市赋能的深刻解读，从全球参赛者中脱颖而出，获得了国际奖项协会旗下 TITAN 地产大奖 2023 年度综合体设计铂金奖、最佳美学设计铂金奖和泛光设计铂金奖三个国际设计奖项；世荣景观花园项目规划以市场上稀缺的一梯两户产品为主，独立电梯入户，双玄关设计，LDK 一体化客餐厅，最高使用率达 101.4%，于 2024 年一季度正式入市，初步获得市场认可，取得较好的预售成绩。

二是，紧抓工程建设进度及质量，压实责任确保交付力。2023年，公司继续推进万荣商业中心（万达广场）、世荣峰景广场项目（一期、二期）、世荣景观花园、拉美综合保税物流枢纽项目（承建）的建设；公司房地产项目在建建筑面积（计容建筑面积）46.45万平方米，外部项目在建建筑面积5.54万平方米。其中，世荣峰景广场项目（二期住宅）于年内提前保质交付，项目验收质量获得相关职能部门好评并计划申报装饰工程质量奖，进一步彰显公司品质兑现实力。

三是，紧跟市场动态及政策导向，适时调整营销策略强化营销力。2023年，公司进一步加大现房、车位等存量资产去化力度，想方设法加快销售回款；开发外部渠道合作，拓宽线上线下客户来源；开拓物业销售渠道，加强客户管理，提升客户复购率及转化率。2023年，公司实现房地产销售（预售）面积4.13万平方米，销售（预售）金额63,090.32万元；截至2023年末，公司累计剩余可售面积21.37万平方米。

四是，参与区域城市运营，引入新业态完善配套力。在“加快由房地产开发商到地产+区域城市运营商转型”的战略指引下，公司积极参与片区城市运营，引进酒店、大型商业综合体等新业态、完善区域公共配套，首个商业综合体万达广场提前20天封顶，喜来登五星级酒店样板段一次通过万豪验收，以配套力为项目增势。

五是，加强物业管理水平，提升服务力及业主满意度。2023年，公司物管户数突破2万户，在管项目面积超过300万平方米，业主综合满意度同比上升。世荣物业凭借优质的服务和标准，获2023年度珠海市行业“贡献奖”，多个在管项目获五星评定，翠湖苑项目获评“珠海市物业管理示范项目”。

2、强化落实多元化布局谋增量

2023年，公司深入推进多元化产业布局，寻求业务增长新动能，除主业之外，在商贸板块、中拉经贸、集中供热、产业投资等方面取得一定增益，具体如下：

中拉经贸平台构建及商品贸易方面：

一是，全面推进中国-拉美经贸一体化服务平台搭建工作。2023年，平台与国家高端智库—中国（深圳）综合开发研究院就建设方案研究项目达成合作并进行规划提升，完成《平台项目建设研究报告》和《总体建设方案》；平台核心项目拉美（中国）综合保税物流枢纽该项目是珠海市“十四五”规划《纲要》重大建设项目、2023年珠海市重点建设项目，其西语系综合楼与葡语系综合楼均已在年内封顶。巴西联合经贸代表团出席了平台葡语系综合楼的封顶仪式及巴西产业推介会并考察了平台的实体基础配套设施。

施以及线上平台的开发进度，对平台在推动中巴经贸与投资合作领域做出的成绩和贡献给予了高度评价，并与平台就相关农资农机、能源设施等初步明确了合作意向，为后续经贸合作奠定基础。

二是，商贸板块在强化内控及风险管理的基础上稳存量拓增量，开拓海外业务，为中拉经贸启动奠定基础。2023年，商贸板块高端精细润滑油、太阳能光伏电池、水泥三大存量业务的开展稳中有进，同时拓展中医药、坚果业务增量，坚果业务实现海外业务零突破，进一步打通国内销售渠道，为后续引进拉美优质货源作准备。

集中供热服务方面：

2023年，公司继续以与江西赣锋锂业集团股份有限公司合资成立的供热平台公司（江西锋源热能有限公司）为依托，为新余市高新区区内企业提供集中供热服务，并借助赣锋锂业产业链资源，初步启动新余热动力供应项目及横峰热电联产集中供热项目，以期扩大经营范围，达成良性循环。2023年，江西锋源为公司营业收入贡献增量，并持续保持盈利，两个供热项目已与当地政府签订了投资协议，项目的各项工作正在全力推进。

产业投资方面：

2023年，公司与参股公司广东热浪新材料股份有限公司继续共同研究合作应用其新材料新工艺的可行性，并于报告期内实现落地，将热浪产品应用于公司世荣景观花园、世荣喜来登酒店，提升公司楼盘及配套品质，应用效果良好，即将迎接市场检验。

3、深化内部管理改革提效能

2023年，公司进一步深化卓越绩效管理体系的应用，促进公司提质增效、管理升级。具体情况如下：

一是，愿景、使命、价值观重塑。为有效支撑公司战略，系统构建适应企业创新发展的文化软实力与工作氛围，公司推动开展组织文化焕新升级工作，成功梳理与提炼了世荣兆业文化内核，赋予企业使命、愿景、核心价值观全新的定义与内涵。

二是，制度流程标准化。全面梳理优化业务流程，完善管理审批权限，并将工作成果落地到信息化系统，构建科学高效的业务流程及决策管理体系，进一步提升公司管理效能及规范化治理水平。

三是，全面实施目标责任制。根据发展战略制定的年度目标梳理细化到各部门及子公司，再层层分解到员工个人，通过目标量化及责任实化，确保战略有条不紊落实。

四是，构建科技创新长效机制。报告期内，公司已累计完成科创管理制度 23 份，研发立项 36 项、专利递交 40 项，获得专利授权 14 项、国内领先技术 3 项、国内先进技术 3 项，为公司技术升级、品牌提升与产品差异化提供有力保障。

（二）主要经营指标分析

1、报告期内公司实现营业收入 154,812.64 万元，同比增长 86.23%；报告期内公司发生营业成本 92,273.37 万元，同比增长 156.98%，主要原因系本报告期可结转商品房收入、建筑工程收入及热能收入增加；

2、报告期内公司发生销售费用 4,367.55 万元，同比增长 25.77%；

3、报告期内公司发生管理费用 10,852.27 万元，同比增长 4.52%；

4、报告期内公司发生财务费用-1,446.63 万元，同比下降 15.26%；

5、报告期内公司发生研发费用 3,547.33 万元，同比增长 87.19%，主要原因系研发投入增加；

6、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额-29,442.41 万元，较上年同期减少 8.42%；

7、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额-4,690.23 万元，较上年同期减少 118.40%，主要原因系本期“收回投资收到的现金”减去“投资支付的现金”后的净额减少以及自持的酒店及万达商业中心投入增加；

8、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额-497.69 万元，较上年同期增加 98.97%，主要原因系本报告期“偿还债务支付的现金”及“分配股利、利润或偿付利息支付的现金”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

2023 年度，公司董事会共计召开董事会会议 4 次，审议议案 17 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
第八届董事会第五次会议	2023 年 03 月 30 日	2023 年 03 月 31 日	审议通过了《关于预计 2023 年度日常关联交易的议案》。
第八届董事会第六次会议	2023 年 04 月 26 日	2023 年 04 月 28 日	审议通过了《2022 年度董事会工作报告》、《2022 年度财务决算报告》、《2022 年度利润分

			配预案》、《2022 年年度报告及其摘要》、《2022 年度内部控制评价报告》、《关于 2022 年度内部控制规则落实情况的议案》、《关于 2023 年度融资授权的议案》、《关于 2023 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》、《关于续聘 2023 年度审计机构的议案》、《关于修订〈投资者关系管理制度〉的议案》、《2023 年第一季度报告》、《关于子公司投资建设集中供热项目的议案》、《关于召开 2022 年年度股东大会的议案》。
第八届董事会第七次会议	2023 年 08 月 28 日		审议通过了《2023 年半年度报告及其摘要》。
第八届董事会第八次会议	2023 年 10 月 27 日		审议通过了《2023 年第三季度报告》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2023 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 7 项。董事会严格依照《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律规定，积极化解年度股东大会未获通过可能带来的风险，并于 2024 年 2 月 22 日将未获通过议案再次提交 2024 年第一次临时股东大会审议，全部获得通过。

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
2022 年年度股东大会	年度股东大会	53.89%	2023 年 05 月 22 日	2023 年 05 月 23 日	本次股东大会审议的 7 项议案均未获通过，议案名称为《2022 年度董事会工作报告》、《2022 年度监事会工作报告》、《2022 年度财务决算报告》、《2022 年度利润分配预案》、《2022 年年度报告及其摘要》、《关于 2023 年度担保额度的议案》、《关于续聘 2023 年度审计机构的议案》。

（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	提出的重要意见和建议
战略委员会	周泽鑫、李绪鹏、冯荣超	1	2023年04月26日	审议通过了《公司2022年度经营情况及公司2023年度经营计划》	会议审议事项均全票获得通过
审计委员会	刘阿苹、薛自强、李绪鹏	4	2023年04月14日	审议通过了《在年审注册会计师出具初审意见后对公司2022年度财务报告进行书面审阅》、《2022年度内部控制评价报告》、《2022年度内部控制规则落实自查表》、《2022年第四季度内部审计工作报告》、《2022年度内审部门年终报告以及2023年度内部审计工作计划》	会议审议事项均全票获得通过
			2023年04月26日	审议通过了《2022年年度审计报告》、《关于续聘2023年度审计机构的议案》、《2023年第一季度财务报表》、《2023年第一季度内部审计工作报告》	会议审议事项均全票获得通过
			2023年08月22日	审议通过了《2023年半年度财务报告》、《2023年第二季度内部审计工作报告》	会议审议事项均全票获得通过
			2023年10月20日	审议通过了《2023年第三季度财务报表》、《2023年第三季度内部	会议审议事项均全票获得通过

薪酬与考核委员会	王晓华、薛自强、龙隆	1	2023年04月26日	审计工作报告》审议通过了《关于董事、高级管理人员2022年度薪酬的议案》	会议审议事项均全票获得通过
----------	------------	---	-------------	--------------------------------------	---------------

（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	4	1	3	0	0	否	1
李绪鹏	4	1	3	0	0	否	1
冯荣超	4	1	3	0	0	否	1
龙隆	4	1	3	0	0	否	1
刘阿苹	4	1	3	0	0	否	1
薛自强	4	1	3	0	0	否	1
王晓华	4	1	3	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2024年，全球经济仍将处于恢复期，我国面临的发展环境仍是战略机遇和风险挑战并存。2024年3月，“两会”政府工作报告指出，2024年要坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”，完整、准确、全面贯彻新发展理念，巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，增进民生福祉，保持社会稳定，以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业。

房地产行业的发展与宏观经济密切相关。2024年1月，住房和城乡建设部和金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，推动房地产融资协调机制的建立，推进金融机构对房企项目“白名单”给予融资支持。3月，“两会”政府工作报告提到：优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展；适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。因此，预计2024年房地产政策及金融信贷政策将持续宽松，推动构建房地产发展新模式，将对未来市场预期发挥关键作用，有利因素不断增加，房地产市场有望逐步实现筑底企稳。

（二）公司发展战略

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

2024年，公司将紧紧围绕未来发展战略，重点部署以下工作：

1、持续强化主业经营质量，夯实稳健经营基础

2024年，房地产主业仍将是公司立足之本，优势所在，公司将继续践行发展战略，继续稳定做好房地产主业，计划完成以下重点工作：

土地储备方面：

受宏观环境影响，面对经济下行的压力，不明朗的房地产行业形势，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：

一是，按照项目节点计划，继续推进在建自有项目世荣峰景广场（一期酒店）、万荣商业中心、世荣景观花园及承建项目拉美综合保税物流枢纽项目的建设，保障万荣商

业中心-万达广场及世荣峰景广场-喜来登酒店按期开业，世荣景观花园的建设期将延续至 2025 年。二是，提高项目质量安全，进一步提升精品意识，把安全生产和文明施工作为项目管理的重点来抓，以申报“鲁班奖”、“优质工程奖”、“安全文明示范工地”的标准开展工作，全面夯实标准化建设水平。

项目销售方面：

一是，借助改善型品质楼盘世荣景观花园入市，万达广场及喜来登酒店即将开业的契机，以高品质、舒适度及高配套的属性，重新定义世荣产品，加速带动其他项目去化，加快销售回款。二是，借助信息化手段，进一步提高销售转化率，整合盘活物业在管客户资源，打通营销-物业资源通道。三是，继续深挖渠道市场，拓宽销售渠道，创新营销模式，线上线下全面链接客户。

世荣景观花园已于 2024 年一季度开盘销售，预计将带动世荣尚观花园、世荣峰景广场（二期）及其他项目尾盘的销售。2024 年，世荣尚观花园计划整盘去化率达 54%，世荣峰景广场（二期）计划整盘去化率达 70%，世荣景观花园计划整盘去化率达 10%，其他项目车位、商铺等业态也将加速去化，加快回款。

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。2024 年，公司将强化资金管理，预防系统风险，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。

资产管理方面：

鉴于世荣峰景广场（一期酒店）、万荣商业中心（世荣万达广场）的建设及后续运营管理的需要，公司已组建商业管理公司，拟对公司商业资产进行统筹规划与管理，研究资产资本化运作机制，逐步提升商业运营能力，为向“地产+区域城市运营商”的转型做好资源和人才的储备。

2、深入推进多元化业务发展，进一步打造业务增长新曲线

2024 年，公司将继续推进中拉经贸平台构建、商品贸易、集中供热、城市运营、产业投资等领域的多元化产业布局，打造公司发展新的增长极。具体计划如下：

中拉经贸平台与商品贸易：

一是，坚持“以销定采”业务模式，继续做好模式成熟、规模稳定、风险可控的商贸

类存量业务，稳中求进，以进促稳，实现业务稳健发展。

二是，立足粤黔两地及西南地区资源优势，通过中拉经贸平台将拉美优质农产品、食品原材料及产品引入贵州，开拓西南地区大市场。

三是，继续加快推动中拉经贸平台落地，加快数字服务平台上线投入运营，加快平台实体基础配套设施建设。增强平台与拉美国家的沟通和合作，进一步提升粤港澳大湾区、特别是珠海市在巴西和拉美地区的影响力。

集中供热服务：

继续以与江西赣锋锂业集团股份有限公司合资成立的集中供热平台公司（江西锋源热能有限公司）为依托，为新余市高新区区内企业提供供热服务，完成各项年度计划及安全生产任务。同时，加快推进完成新余热动力供应项目及横峰热电联产集中供热项目的前期工作，尽快启动建设落实节点，并积极开展市场营销活动，利用价格优势和稳定的供汽能力为新老项目吸引潜在用户。

城市运营管理：

一是，建设好、经营好万达广场及喜来登酒店，填补区域商业空白，打造精品项目，为斗门区擦亮高品质生活城市名片。

二是，成立拉美湾商管公司，计划在世荣万达广场商业街部署包含拉美商品展销中心、拉美文旅体验中心、中拉经贸文化交流中心以及拉美风情商业街在内的拉美综合商业中心，作为中拉经贸一体化平台的有机组成部分，让中国人在家门口就可以感受到风情万种的拉美文化。

三是，继续探索“大社区”运营理念，探讨分析建立大健康产业与传统住宅地产联动的“大健康+地产”业务模式的可能性，为公司项目所在区域赋能。

四是，响应全国两会期间住建部对“好房子”确立的评价标准以及珠海市“数字化、智慧化、绿色化、产业化”四化新型住宅产品体系建设的相关政策导向，公司将以物业公司信息化管理工具“世荣会”为起点，探索新一代好房子、第四代住宅的建造，为构建房地产新模式下的“智慧”城市、社区、住宅贡献力量。

产业投资：

一是，与广东热浪新材料股份有限公司继续深入研究与合作，应用其新材料新工艺提升公司产品品质；继续寻求产业链资源整合的可能性。

二是，利用上市公司资本平台，积极寻求股权战略投资机会，参与产业基金投资，

构建资金资产收益的良性循环。

3、继续深化内部管理改革，持续推动经营效率与效果的提升

2024年，公司将强化目标量化意识，继续推动公司运营效率与治理科学性的提升，具体计划如下：

一是，继续实施目标责任制，切实做好绩效考核工作，发挥绩效工具对于公司的正向推进作用，营造积极的绩效文化，保障战略目标的达成。

二是，加强干部队伍建设，提升组织组织活力，使公司管理干部真正成为核心价值观的传承者、业务目标的责任者、管理改进的推动者与高绩效团队的建设者。

三是，继续加快信息化建设步伐，增强用户交互与体验，通过数字化手段联动主业与多元化产业的发展，以数字化助力公司各项经营目标和运营指标的实现。

四是，持续完善知识产权、科技财务体系、科研人才队伍的建设与配套政策优化，完善标准化科创流程，继续探索符合公司自主知识产权创新的发展路径，营造自主、精进的创新氛围，不断提升公司技术内核与竞争力。

广东世荣兆业股份有限公司

董事会

二〇二四年四月二十八日