

广东世荣兆业股份有限公司

2024 年度董事会工作报告

2024 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 2024 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

2024 年，面对宏观形势与内外部环境的多重不确定，公司在董事会和经营班子的科学决策与有力领导下，围绕既定发展战略稳步前行。一方面，公司坚守主业核心，主动出击应对市场波动，通过优化开发节奏、调整销售策略、提升产品品质和服务质量等多管齐下的方式，有力地稳固了主业的基本盘；另一方面，公司积极探索多元化产业发展路径，全力挖掘新的业务增长点，为公司发展注入了新的活力，取得了阶段性成果。同时，公司凭借完善的治理体系与扎实的管理内功，顺利完成控制权变更，成为珠海大横琴集团有限公司（以下简称“大横琴集团”）旗下重要上市平台。2024 年，公司稳步有序地完成了年度各项工作，实现营业收入 98,109.02 万元；实现归属于上市公司所有者净利润 3,741.48 万元。截至 2024 年末，公司资产总额 727,243.50 万元，归属于母公司的所有者权益合计 478,385.88 万元。

1、多措并举，筑牢主业根基，稳定经营大盘

2024 年，房地产行业仍处于深度调整期，公司严守初心、稳健经营，扎实做好房地产主业，在产品设计、工程建设、市场营销、商业配套及物业服务等方面取得一定成效，具体如下：

一是，以创新驱动产品升级，持续释放价值潜力。2024 年，公司凭借对产品设计的卓越追求，旗下多个项目斩获殊荣：世荣万达广场获缪斯设计铂金奖，世荣曦观花园获 TITAN 房地产大奖银奖及 REARD 全球地产设计大奖佳作奖，世荣峰景广场二期获优秀住宅设计奖，世荣尚观花园获广东省绿色住区称号等。在设计中，公司主动对标建筑新规，旗下住宅项目楼层高度设计均达 3 米，强化通透感与采光效率，契合“好房子”对空

间高度、亮度的要求。本年度新入市的世荣景观花园项目，匠造 11 大主题全龄情景交互型社区，将“居住舒适”延伸至社区公共生活，构建有温度的社群生态，获得市场认可。万达下沉广场灯光秀更是将传统文化植入设计，以珠海渔女传说为蓝本，结合视频、投影与音乐喷泉，为广大市民打造视觉盛宴。产品创新举措驱动项目品质提升，增强市场竞争力，持续释放价值潜力。

二是，严格把控工程建设进度与质量，夯实责任体系，确保交付品质。2024 年，公司继续推进万荣商业中心、世荣峰景广场一期（酒店项目）、世荣景观花园及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）40.66 万平方米，竣工面积 18.23 万平方米；外部承建项目在建建筑面积 5.54 万平方米。其中，万荣商业中心以申报“鲁班奖”为标准开展建设，其三标段-世荣万达广场通过抢抓工期、攻坚克难、精心打磨，最终提前半年高质量完工，达成年末开业目标。公司项目质量获得官方认可，年内多个项目获得省/市优质工程结构质量等级认定，绿色工地，安全文明示范工地等奖项，彰显公司建造及品质实力。

三是，密切关注市场动态与政策走向，灵活调整营销策略，增强营销效能。2024 年，公司精准定位新入市的世荣景观花园为高端改善型住宅项目，锚定改善型客户需求，在区域市场内引起了一定反响，上客量及成交量都取得了较好的效果。通过调整产品结构，平衡各项目之间的综合竞争力，存量项目去化力度得到提升。增加线上推广，通过运营各类自媒体平台账户，开展线上直播等方式，保持公司品牌及项目热度。紧跟市场趋势，尝试线上销售的各种新型方式，与线上渠道公司及各类线上广告资源客户进行紧密对接，为线下客户导入及成交提供助力。2024 年，公司实现房地产销售（预售）面积 5.52 万平方米，销售（预售）金额 77,533.60 万元；截至 2024 年末，公司累计剩余可售面积 22.30 万平方米。

四是，融入区域发展，引入标杆商业，完善区域功能配套。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，公司积极融入区域发展，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。2024 年，公司首个投资建设的商业综合体项目——珠海斗门世荣万达广场历经两年半，提前半年竣工开业，试业首日人流突破 12 万，元旦假期更是直冲 30 万。世荣万达广场作为珠海西部规模最大、业态最全、品质最高的城市商业综合体，填补了区域商业的空白，提升了区域综合价值，为区域的城市化发展、经济繁荣发挥积极作用，是公司战略转型“地产+区域

城市运营商的重要里程碑。

五是，深化物业服务，提升管理水平，增强业主的满意度和幸福感。2024 年，公司物管户数超过 2 万户，在管项目面积超过 300 万平方米，通过智慧化管理升级、优化服务流程、加强员工培训、完善设施设备管理等一系列举措，增强业主的居住体验和幸福感，业主综合满意度同比上升。报告期内，凭借优质的服务和标准，世荣物业在管项目世荣峰景广场一期被评为 2024 年度五星级物业服务小区。截至目前，世荣物业旗下共有五个在管项目获五星评定。

2、精准发力，推进多元布局，挖掘增长潜能

2024 年，为践行“一主多元”发展战略，公司利用上市公司资本平台优势，结合自身区位、资源及人才队伍等实际情况，积极推进多元化战略布局，打造企业发展新的增长极。在商贸板块、中拉经贸、集中供热、康养农旅、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贸板块方面：

一是，推进中国-拉美经贸一体化服务平台搭建工作。2024 年，平台成功接待了巴西商务代表团的多次重要访问，有多家巴西公司签署了进驻平台协议，多家知名企业正式签订了拉美湾（万达广场拉美风情特色街区）入驻意向书，在中巴经贸合作领域取得实质性的进展。同时，平台两次组织代表团赴巴西进行平台的深度推介活动，并在多个行业协会和商业联合会成功举办了平台推介会，赢得了广泛的关注和赞誉。成功推动了有机肥项目意向合作协议的签署，促成了巴西阿马帕州桑塔纳港与珠海高栏港之间的直航合作备忘录的签署，为中巴贸易往来新通道的开辟贡献力量，为后续经贸合作奠定基础。

二是，商贸板块深耕存量业务，开拓海外业务，为中拉经贸启动持续做好资源储备。2024 年，商贸板块强化风控，持续深耕存量业务。拓展海外业务实现新突破，成功开拓拉美秘鲁市场。公司旗下世荣拉美供应链管理有限公司获海关 AEO 高级认证，在贸易安全与便利化领域达到了国际公认的高级标准，强化市场信誉及竞争力，为公司在拉美地区的进出口业务拓展带来更多机遇。

集中供热服务方面：

2024 年，公司以与江西赣锋锂业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。江西锋源积极拓

展新客户，用汽需求逐年攀升，为公司营业收入及经营业绩贡献增量。同时，借助赣锋锂业产业链资源，积极开展新余热动力供应项目、横峰热电联产集中供热项目和临武热电联产集中供热项目的前期工作，以期扩大经营范围，达成良性循环。目前，三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。

康养农旅方面：

2024 年，公司与草朗村合作打造“世荣农业生态公园”康养农旅项目，助力乡村振兴，孵化农旅康养新品牌。该项目是市重点培育打造的“百千万工程”标杆示范项目，是公司斗门区井岸镇草朗村依托“村企共建”的合作模式，联合打造的大型农旅田园综合体项目，总面积约 1000 亩，包含农业培训推广驿站、冷库、仓库、蔬菜分拣中心、检测中心、种植大棚等，计划开展以农旅观光、亲子研学，花卉康养，特色餐饮，采摘体验等为主的经营内容，目前，已建成生态停车场、主干道花海、绿茵草坪露营区、四季花园观赏区、450 亩高标农田改造等。

产业投资方面：

公司参股投资的玉柴船舶动力股份有限公司主营业务为生产船用低速发动机，产品主要运用在散货、集装箱、化学品船、油船及气体运输船等主力商船，主要客户包括多家知名船厂。近年来，随着造船业持续回暖，玉柴船动结束了多年亏损的状态，发展势头良好，经营效益连续三年上涨。

公司参股投资的广东热浪新材料科技股份有限公司主营业务为亚克力实体面材的生产、研发和销售。产品主要应用于住宅、酒店、公寓、医疗、商业空间装潢等。近年来热浪科技经营效益稳中有进，与公司共同研究的新材料产品成果，在世荣景观花园、世荣喜来登酒店项目中应用，有效提升公司项目品质和居住体验，已获市场广泛认可。

3、持续深化，完善内部管理，提升运营效能

2024 年，公司进一步强化运营效率与治理科学性的提升，促进公司提质增效、管理升级。具体情况如下：

一是，**强治理，练内功，顺利变更控制权。**2024 年，公司通过规范治理、落实目标责任制、全面预算管理、体系标准化、风控体系搭建、干部队伍建设等一系列举措提质增效、狠练内功。在经历股权拍卖及要约收购等一系列重大变化时，公司凭借完善的治理体系与扎实的管理内功，团队上下齐心协力，顺利完成控制权变更，充分展现了公司治理的有序性和可靠性。

二是，攻科创，重赋能，建设创新型企业。2024年，公司坚持以创新赋能可持续发展。科技创新方面，截至2024年末，累计开展研发项目73项、获得自主知识产权38个，取得国内领先技术3项、国内先进技术3项。全资子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司成功获高企认定，并获评科技型中小企业，企业所得税率将降低10个点，以创新助力公司节流减负；管理创新方面，“世荣会”小程序已成功绑定用户2.26万，绑定房屋1.2万间，绑定率达63.19%，成功上线报事报修、线上收费、车位购买、管家服务等功能，为公司开展社区运营与智慧服务提供了基础与数据。

三是，党建引领，凝聚共进，筑牢发展根基。2024年，公司党组织积极适应新时代变化，加强理论学习，共召开支部大会8次，支部委员会12次，开展党课学习5次，通过各项党建活动与学习培训，推动公司党员深刻理会“两个确定”的决定性意义，增强党员“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”。持续推动党员发展工作稳步前行，进一步壮大党员队伍，充分发挥党员先锋模范作用，营造积极向党组织靠拢的浓厚氛围。围绕公司业务发挥党组织的战斗堡垒作用，将党建工作深度融入企业经营发展的各个环节，以高质量党建引领和保障公司高质量发展。

（二）主要经营指标分析

1、报告期内公司实现营业收入98,109.02万元，同比下降36.63%；报告期内公司发生营业成本64,808.37万元，同比下降29.76%，主要原因系本报告期可结转商品房收入及成本减少；

2、报告期内公司发生销售费用2,868.31万元，同比下降34.33%，主要原因系本报告期可结转商品房收入减少对应销售代理费减少所致；

3、报告期内公司发生管理费用12,257.05万元，同比增长12.94%；

4、报告期内公司发生财务费用-617.06万元，同比增长57.35%，主要原因是本期银行存款利息收入减少；

5、报告期内公司发生研发费用4,365.59万元，同比增长23.07%；

6、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额-43,409.04万元，较上年同期减少47.44%，主要原因系本报告期公司全资子公司世荣实业清算缴纳了翠湖苑二期北区土地增值税44,315.38万元，导致本期“支付的各项税费”较上年同期增加；

7、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额-63,710.45万元，较上年同期减少1,258.37%，主要原因系本报告期万达广场及酒店投入增加；

8、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额 47,951.44 万元，较上年同期增加 9,734.78%，主要原因系本报告期公司取得的银行借款收到的现金较上年同期增加。

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

2024 年度，公司董事会共计召开董事会会议 9 次，审议议案 31 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
第八届董事会第九次会议	2024 年 02 月 04 日	2024 年 02 月 05 日	审议通过了《关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》。
第八届董事会第十次会议	2024 年 04 月 10 日	2024 年 04 月 12 日	审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》。
第八届董事会第十一次会议	2024 年 04 月 28 日	2024 年 04 月 30 日	审议通过了《2023 年度董事会工作报告》、《2023 年度财务决算报告》、《2023 年度利润分配预案》、《2023 年年度报告及其摘要》、《2023 年度内部控制评价报告》、《关于 2023 年度内部控制规则落实情况的议案》、《关于 2024 年度融资授权的议案》、《关于 2024 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》、《关于预计 2024 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘 2024 年度审计机构的议案》、《未来三年股东回报规划（2024-2026 年）》、《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于制定〈独立董事专门会议制度〉的议案》、《关于修订董事会各专门委员会工作细则的议案》、《关于制定〈会计师事务所选聘制度〉的议案》、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于调整董事会专门委员会组成人员的议案》、《2024 年第一季度报告》、《关于召开 2023 年年度股东大会的议案》。

第八届董事会第十二次会议	2024 年 08 月 26 日		审议通过了《2024 年半年度报告及其摘要》。
第八届董事会第十三次会议	2024 年 08 月 30 日	2024 年 08 月 31 日	审议通过了《董事会关于珠海大横琴安居投资有限公司要约收购事宜致全体股东的报告书》。
第八届董事会第十四次会议	2024 年 10 月 29 日		审议通过了《2024 年第三季度报告》。
第八届董事会第十五次会议	2024 年 11 月 20 日	2024 年 11 月 21 日	审议通过了《关于补选第八届董事会非独立董事的议案》、《关于召开 2024 年第二次临时股东大会的议案》。
第八届董事会第十六次会议	2024 年 12 月 06 日	2024 年 12 月 07 日	审议通过了《关于选举公司第八届董事会董事长的议案》、《关于补选及调整董事会专门委员会组成人员的议案》。
第八届董事会第十七次会议	2024 年 12 月 19 日	2024 年 12 月 20 日	审议通过了《关于聘任公司副总裁的议案》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2024 年度公司共召开股东大会 3 次，其中年度股东大会 1 次，会议合计共审议议案 20 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，积极化解 2022 年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
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	56.85%	2024 年 02 月 22 日	2024 年 02 月 23 日	审议通过了《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》。
2023 年年度股东大会	年度股东大会	3.64%	2024 年 06 月 28 日	2024 年 06 月 29 日	审议通过了《2023 年度董事会工作报告》、《2023 年度监事会工作报告》、《2023 年度财务决算报告》、《2023

					年度利润分配预案》、《2023年年度报告及其摘要》、《关于2024年度担保额度的议案》、《关于续聘2024年度审计机构的议案》、《未来三年股东回报规划（2024-2026年）》、《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于制定〈会计师事务所选聘制度〉的议案》、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》。
2024年第二次临时股东大会	临时股东大会	60.61%	2024年12月06日	2024年12月07日	审议通过了《关于补选第八届董事会非独立董事的议案》

（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	2024年04月28日	审议通过了《公司2023年度经营情况及公司2024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	2	2024年04月16日	审议通过了《在年审注册会计师出具初审意见后对公司2023年度财务报告进行书面审阅》、《2023年度内部控制评价报告》、《2023年度内部控制规则落实自查表》、《2023年第四季度内部审计工作报告》、《2023	会议审议事项均全票获得通过

				年度内审部门年终报告以及2024年度内部审计工作计划》	
			2024年04月28日	审议通过了《2023年年度报告及其摘要》、《关于会计师事务所从事2023年度公司审计工作的总结报告》、《2023年度会计师事务所的履职情况评估报告及审计委员会履行监督职责情况报告》、《关于制定〈会计师事务所选聘制度〉的议案》、《关于续聘2024年度审计机构的议案》、《2024年第一季度报告》、《2024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
审计委员会	刘阿苹、薛自强、龙隆	2	2024年08月15日	审议通过了《2024年半年度报告》、《2024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
			2024年10月22日	审议通过了《2024年第三季度报告》、《2024年第三季度内部审计工作报告》	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	2024年04月28日	审议通过了《关于确认董事、高级管理人员2023年度薪酬的议案》	会议审议事项均全票获得通过
提名委员会	薛自强、刘阿苹、周泽鑫	1	2024年04月02日	审议通过了《关于公司董事会秘书候选人资格审查的议案》	会议审议事项均全票获得通过
提名委员会	薛自强、刘阿苹	1	2024年11月20日	审议通过了《关于董事候选人资格审查的议案》	会议审议事项均全票获得通过
提名委员会	薛自强、刘阿苹、王宇声	1	2024年12月18日	审议通过了《关于公司副总裁候选人资格审查的议案》	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
王宇声	2	1	1	0	0	否	0
李绪鹏	9	3	6	0	0	否	3
吕海涛	2	1	1	0	0	否	0
姜会红	2	1	1	0	0	否	0
刘阿苹	9	3	6	0	0	否	3
薛自强	9	3	6	0	0	否	3
王晓华	9	2	6	1	0	否	2
周泽鑫	6	1	5	0	0	否	2
冯荣超	6	1	5	0	0	否	2
龙隆	6	1	5	0	0	否	2

（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 2025 年，全球经济仍将处于恢复期，我国经济长期向好的基本面没有改变。2025 年 3 月，“两会”2025 年政府工作报告指出，2025 年是“十四五”规划收官之年，要坚持“稳中求进”工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施更加积极有为的宏观政策，稳住楼市股市，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。

房地产行业的发展与宏观经济密切相关。2025 年，中国房地产政策环境有望延续宽松基调，并进一步加大支持力度。3 月，“两会”2025 年政府工作报告明确提出中央经济工作会议已明确，要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，并围绕这一目标部署了多项

政策措施，包括因城施策调减限制性措施、加力实施城中村改造、推进存量商品房收购、优化房地产融资协调机制等。随后，中办、国办印发《提振消费专项行动方案》，再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，并提出允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房等配套措施。这些政策组合拳将共同发力，为房地产市场企稳回升创造有利条件。

（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

2025 年，公司将紧紧围绕未来发展战略，重点部署以下工作：

1、聚焦主业，强化经营质量，巩固稳健经营根基。

2025 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（酒店项目）、万荣商业中心、世荣瞰观花园及承建项目拉美综合保税物流枢纽项目的建设，力争世荣峰景广场-喜来登酒店在年内开业，世荣瞰观花园的建设期将延续至 2026 年。二是，把控项目进度，提高项目质量，强化安全管理，继续打造精品标杆工程，以申奖、申报高新技术企业的标准开展建设及科创工作，全面提升综合建设水平。

项目销售方面：

一是，借助万达广场营业首年契机，持续深化公司项目所在尖峰南片区宜居属性，推动片区价值释放，提升片区居住热度，加速带动存量项目去化，加快销售回款。二是，全面整合老业主资源，借助“世荣会”小程序等信息化手段，推动营销与物业之间的数据联动，盘活老业主资源。三是，重视线上推广，创新营销模式，继续深挖渠道市场，拓宽销售渠道，线上线下全面链接客户。

世荣璟观花园将于 2025 年新品加推，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。2025 年，世荣尚观花园计划整盘去化率（按套数计算，下同）达 72%，世荣峰景广场（二期）计划整盘去化率达 71%，世荣璟观花园计划整盘去化率达 12%，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。2025 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：

2025 年，基于已组建的商管公司，将继续深化世荣峰景广场一期（酒店项目）、万荣商业中心及各项目商铺、车位、公寓等资产的运营管理，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，持续为向“地产+区域城市运营商”的转型做好各项储备。

2、加快多元化业务发展，培育新增长极，拓展盈利空间。

2025 年，在大横琴集团控股，国资赋能的全新格局下，公司将充分调动各项资源，强化协同，整合优势，继续深入推进中拉经贸平台构建、商贸板块、集中供热、城市运营、康养农旅、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：

中拉经贸平台与商贸板块：

一是，做好模式成熟、规模稳定、风险可控的商贸类存量业务，重点深化拉美地区业务布局，引进拉美地区优质货源。同时，加大农资产品的出口力度，力争年出口量获得增长。通过丰富产品线、提升产品质量，构建稳固的拉美供应链体系，推动业务持续

增长。

二是，全力推进中国-拉美经贸一体化服务平台建设，完善平台功能，提供全面信息、精准撮合、金融及物流服务；加强线上线下推广，提升国际知名度和影响力；提升服务水平 and 用户体验，建立客户服务体系。同时，积极争取政府支持，与拉美经贸机构建立合作机制，共同推动平台发展，为中国与拉美经贸合作提供高效便捷的服务。

集中供热服务：

以与江西赣锋锂业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。江西锋源持续践行“打造区域一流标杆能源企业”的总目标，以安全稳定为基础，以降控成本为中心，提升安全生产管控水平和机组安环经济运行水平，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、横峰热电联产集中供热项目和临武热电联产集中供热项目的前期工作，根据市场需求尽快落实相关建设节点，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。

城市运营及综合开发：

一是，联动大横琴集团在城市运营及产业开发方面的资源优势，不断提升公司在珠海城市综合开发及区域创新发展领域的布局 and 影响力；同时，响应建设“好房子”号召以及“四化”新型住宅产品的相关政策导向，为构建房地产新模式下的“智慧”城市、社区、住宅贡献力量。

二是，经营好世荣万达广场，为公司创造长期稳定的收益，进一步擦亮高品质生活城市名片；推动喜来登酒店项目建设进度，打造精品项目，布局“一轴一带一中心”现代服务业，规划黄杨河滨河景观带婚嫁服务产业链，传承斗门非遗文化。

三是，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，持续开展招商工作，为促进中拉经贸一体化平台构建提供有力支撑，为拉美文化传播搭建重要桥梁。

四是，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。

康养农旅项目：

与草朗村将世荣农业生态园打造成为“百千万工程”标杆示范项目、农业研学基地、康养疗愈基地、体验教育基地。依托本项目为引擎示范先行，以点带面，联合周边农户、

合作社或农业企业，形成农业产业化联合体，共同孵化斗门区特色产业品牌，助力乡村振兴及农民共同富裕。

产业投资：

一是，参与参股公司玉柴船动及热浪科技的经营与布局，探索产业链资源整合契机，相互赋能发展，为公司培育新的增长极、向上下游延伸与多元化发展提供良好战略实践。

二是，积极响应国家政策号召，充分发挥上市公司资本平台优势，重点布局国家鼓励类产业，持续寻求优质股权战略投资机会，积极参与产业基金投资，构建资金与资产收益的良性循环。

3、党建引领战略，管理赋能创新，构建高质量发展新生态

2025 年，公司将坚持党建引领，锚定战略目标，强化目标责任制，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，坚持党建引领，筑牢可持续发展根基。公司将始终坚持把党建引领放在首位，充分发挥党组织的政治核心作用，为企业高质量发展提供坚实的思想保障，切实做到以党建引领公司正确发展方向，高质量开展党的理论学习教育，坚持不懈用党的创新理论凝心铸魂，聚焦主责主业，将党建工作与公司发展战略相结合，推动党建与业务深度融合，实现党建与公司发展同频共振、相融互促，为公司的可持续发展提供更强的动力。

二是，开展 3-5 年战略规划检视工作，推动战略升级。2025 年，为确保战略契合市场及公司发展现状，公司将开展 3-5 年战略规划检视工作。全面复盘现行战略执行情况，分析内外部环境变化，精准定位优势与不足。基于检视结果，结合行业趋势与自身资源，优化战略目标与路径，强化战略落地举措，确保战略更具前瞻性与适应性，为公司高质量发展提供坚实指引。

三是，强化市值管理，有效维护提升市值。2025 年，公司会将市值管理作为一项长期战略管理行为，系统化、常规化、专业化地做好市值管理工作。持续审视公司的基本面，聚焦经营主业，深化 ESG 实践，提高信息披露质量和透明度，做好投资者关系的管理，稳定投资者的回报预期，提振投资者的信心，促进公司市场价值与内在价值的动态平衡。

四是，搭建多赢平台，共享发展成果。2025 年，公司将继续倡导“五方共赢”的价值理念，坚持以奋斗者为本，完善绩效机制，突出奖优罚劣；坚持以客户为中心，以品质赢得市场，以口碑铸就品牌；坚持与合作伙伴互利共赢，分享发展机遇；坚持履行企业

担当，践行社会责任；坚持为股东提供价值回报，着力搭建共赢平台，共享发展成果。

五是，构建创新生态体系，夯实企业发展核心竞争力。2025 年，公司将以创新为引领，一方面，通过数字化手段优化用户交互体验，实现主业与多元化产业的高效联动；另一方面，系统完善科技创新体系，健全知识产权保护机制，加强科研人才梯队建设，不断提升公司技术内核与竞争力。数字化建设与科技创新双轮驱动，形成"技术研发-成果转化-产业应用"的良性循环，为公司高质量发展提供持续动能。

广东世荣兆业股份有限公司

董事会

二〇二五年四月二十二日