

广东世荣兆业股份有限公司

2022 年度董事会工作报告

2022 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 2022 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

2022 年，面对宏观形势复杂、经济下行、行业洗牌等不利的大环境，公司在董事会及经营班子的正确领导下，紧紧围绕发展战略，坚守主业，积极作为，不断调整开发与销售的节奏及策略，在行业下行的大趋势下，依然保持盈利，资产负债率维持在较低水平；同时，继续深入多元化产业布局，取得一定成效，稳步有序地完成了年度各项工作。2022 年，公司实现营业收入 83,130.08 万元；实现归属于上市公司所有者净利润 14,138.35 万元。截至 2022 年末，公司资产总额 657,716.73 万元，归属于母公司的所有者权益合计 458,399.15 万元。

1、迎难而上，主业经营质量持续向好

2022 年，公司上下齐心协力，迎难而上，继续做好房地产主业，在项目设计、建设、运营及销售方面取得一定成效：

一是，积极创新，不断提升产品力，让设计创造价值。新业态世荣万达广场、世荣喜来登酒店在充分尊重合作方标准化设计的前提下，融入世荣经验及本地特色，获得一致认可；新住宅项目世荣观璟花园根据市场定位精准设计，以“奢·阔”理念彰显品质，即将迎接市场检验。

二是，把控项目开发节奏，紧抓工程建设质量，积极承接外部项目。2022 年，公司启动世荣商业中心（万达广场）、世荣观璟花园双项目的开工建设，继续推进世荣峰景广场项目的建设，同时承建拉美综合保税物流枢纽项目；2022 年，公司房地产项目在建建筑面积（计容建筑面积）47.64 万平方米，外部项目在建建筑面积 5.54 万平方米。

三是，强化项目实施全周期关键节点把控，提高房地产运营管理能力。2022 年，项

目运营督办及管理有效提升了公司项目运作效率，各项节点有序推进，酒店项目重新定位、更换品牌等工作顺利完成。

四是，适时调整营销策略，地产销售与物业服务协同联动，挖掘拓宽销售渠道，积极促进项目去化及利润释放。2022 年公司实现房地产销售（预售）面积 4.98 万平方米，销售（预售）金额 79,627.96 万元；截至 2022 年末，公司累计剩余可售面积 25.06 万平方米。

2、深化落实，多元化拓展取得新成效

2022 年，公司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，赋能公司可持续健康发展。

中拉经贸平台构建及商品贸易方面：

一是，成立合资公司，与合作方共同构建中拉经贸平台。2022 年，公司与合作伙伴中联拉美供应链管理公司(以下简称“中联拉美”)等合资成立世荣拉美供应链管理有限公司，计划以高栏港综合保税区为基地，以拉美综合保税物流枢纽为起点，合作搭建一个“综合贸易保税物流服务+保税加工服务+经贸文化综合服务+生活配套”的全方位、全产业链的“拉美-中国经贸一体化服务平台”，为中国与拉美地区经贸合作提供优质服务，促进中拉经济贸易产业蓬勃发展。目前，合作方中联拉美代表贸易平台已与南美洲 11 个州，20 个市的行业协会签定了合作意向或合作协议；拉美综合保税物流枢纽项目已于 2022 年 10 月开工建设。

二是，建立标准化业务流程及合规风控体系，做优做强存量商品贸易业务。2022 年，公司完成商贸类业务的团队组建、制度流程建设、风控体系搭建等工作，为业务发展提供保障。公司商贸类业务现经营产品为：石油制品、水泥、太阳能光伏电池片，合作客户 5 家，供应商 20 家，均为行业内优质企业，以此搭建起具备竞争力的上下游渠道，促进业务稳健发展。

集中供热服务方面：

2022 年，为践行多元化战略布局，把握江西省“一区一热源”的政策契机，公司与江西赣锋锂业股份有限公司（以下简称“赣锋锂业”）合资成立江西锋源热能有限公司（以下简称“江西锋源”）共同搭建集中供热平台，从事集中供热服务。报告期内，江西锋源已正式投产，通过节能降耗、即停即检、增供保产多措并举，连续 4 个月保持盈利，经营状况良好可控。

产业投资方面：

2022年，公司投资入股广东热浪新材料科技有限公司，整合产业链资源，共同研究应用新材料新工艺提升楼盘品质。截至报告期末，关于新材料新工艺应用的具体项目处于前期洽谈及可行性论证阶段。

3、践行改革，内部管理效能稳步提升

2022年，是公司引进卓越绩效管理体系的第二年。报告期内，公司通过 KPI 指标试运行、组织培训、项目复盘、中高层民主生活会与团建活动等，强化目标意识与过程管理，为建立完善的绩效管理体系、推动管理改进与创新奠定了良好基础。

2022年，公司根据战略发展需要，按照“管理制度化、制度流程化、流程信息化”的思路，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。

2022年，公司组建科技创新专项工作组，完成了实地调研、方案规划、制度建设、研发立项、专利申报、研发费用归集等多项重点工作。报告期内，公司已确定 36 项研发项目，并向国家知识产权局提交了 6 项发明专利，14 项实用新型专利（截至本报告批准报出日，已有 8 项获得专利证书），以科技创新项目开展为契机，营造内部精进创新的工作氛围，促进企业知识产权创新与转化，增强公司核心竞争力。

（二）主要经营指标分析

1、报告期内公司实现营业收入 83,130.08 万元，同比下降 65.08%；报告期内公司发生营业成本 35,907.42 万元，同比下降 53.71%，主要原因系本报告期可结转商品房收入减少；

2、报告期内公司发生销售费用 3,472.66 万元，同比下降 60.71%，主要原因系本期销售代理费比上期减少；

3、报告期内公司发生管理费用 10,382.50 万元，同比下降 23.87%，主要原因系本期海外诉讼费比上期减少；

4、报告期内公司发生财务费用-1,255.16 万元，同比增加 44.65%，主要原因系本期利息收入减少；

5、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额-27,155.12 万元，较上年同期减少 28.00%，主要原因系本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 25,495.70 万元，较上年同期减少 39.94%，主要原因系本期自持的酒店及万达商业中心投入增加；

7、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额-48,354.22 万元，较上年同期减少 52.60%，主要原因系本报告期“分配股利、利润或偿付利息支付的现金”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

2022 年度，公司董事会共计召开董事会会议 5 次，审议议案 43 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
第七届董事会第二十二次会议	2022 年 04 月 06 日	2022 年 04 月 07 日	审议通过了《关于董事会换届选举非独立董事的议案》、《关于董事会换届选举独立董事的议案》、《关于董事薪酬的议案》、《关于修订<公司章程>及其附件的议案》、《关于修订董事会各专门委员会工作细则的议案》、《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》。
第八届董事会第一次会议	2022 年 04 月 25 日	2022 年 04 月 26 日	审议通过了《关于选举公司第八届董事会董事长的议案》、《关于选举公司第八届董事会专门委员会组成人员的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于公司高级管理人员薪酬的议案》、《关于聘任公司内部审计机构负责人的议案》、《关于聘任公司证券事务代表的议案》。
第八届董事会第二次会议	2022 年 04 月 26 日	2022 年 04 月 28 日	审议通过了《2021 年度董事会工作报告》、《2021 年度财务决算报告》、《2021 年度利润分配预案》、《2021 年年度报告及其摘要》、《2021 年度内部控制评价报告》、《关于 2021 年度内部控制规则落实情况的议案》、《关于 2022 年度融资授权的议案》、《关于 2022 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 2022 年度日常关联交易的议案》、《关于会计政策变

			更的议案》、《关于修订<独立董事工作制度>的议案》、《关于修订<董事会秘书工作制度>的议案》、《关于修订<关联交易管理制度>的议案》、《关于修订<董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度>的议案》、《关于修订<信息披露事务管理制度>的议案》、《关于修订<内幕信息知情人登记管理制度>的议案》、《关于修订<重大信息内部报告制度>的议案》、《关于修订<对外担保管理制度>的议案》、《关于修订<对外提供财务资助管理制度>的议案》、《关于修订<对外投资管理制度>的议案》、《2022年第一季度报告》、《关于召开2021年年度股东大会的议案》。
第八届董事会第三次会议	2022年08月26日	2022年08月30日	审议通过了《关于会计估计变更的议案》、《关于2022年第一季度报告会计差错更正的议案》、《2022年半年度报告及其摘要》、《关于拟变更会计师事务所的议案》、《关于修订<公司章程>的议案》、《关于修订<关联交易管理制度>的议案》、《关于召开2022年第二次临时股东大会的议案》。
第八届董事会第四次会议	2022年10月27日	2022年10月28日	审议通过了《2022年第三季度报告》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2022年度公司共召开股东大会3次，其中年度股东大会1次，会议审议议案18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
2022年第一次临时股东大会	临时股东大会	54.40%	2022年04月25日	2022年04月26日	审议通过了《关于董事会换届选举非独立董事的议案》、《关于董事会换届选举独立董事的议案》、《关于

					监事会换届选举梁伟先生为股东代表监事的议案》、《关于董事薪酬的议案》、《关于修订<公司章程>及其附件的议案》。
2021年年度股东大会	年度股东大会	55.43%	2022年05月20日	2022年05月21日	审议通过了《2021年度董事会工作报告》、《2021年度监事会工作报告》、《2021年度财务决算报告》、《2021年度利润分配预案》、《2021年年度报告及其摘要》、《关于2022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》、《关于修订<独立董事工作制度>的议案》、《关于修订<关联交易管理制度>的议案》、《关于修订<对外担保管理制度>的议案》。
2022年第二次临时股东大会	临时股东大会	54.09%	2022年09月15日	2022年09月16日	审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》、《关于修订<公司章程>的议案》、《关于修订<关联交易管理制度>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、李绪鹏、冯荣超	1	2022年04月26日	审议通过了《公司2021年度经营情况及公司2022年度经营计划》
审计委员会	刘阿苹、薛自	4	2022年04月15日	审议通过了《在年审注册会计师出具初审意见

	强、李绪鹏		日	后对公司财务报告进行书面审阅》、《2021年度内部控制评价报告》、《2021年度内部控制规则落实自查表》、《2021年第四季度内部审计工作报告》、《2022年第一季度内部审计工作报告》
			2022年04月26日	审议通过了《2021年年度审计报告》、《关于会计师事务所从事2021年度公司审计工作的总结报告》、《2022年第一季度财务报表》
			2022年08月17日	审议通过了《关于会计估计变更的议案》、《关于2022年第一季度报告会计差错更正的议案》、《2022年半年度财务报告》、《关于拟变更会计师事务所的议案》、《2022年第二季度内部审计工作报告》
			2022年10月21日	审议通过了《2022年第三季度财务报表》、《2022年第三季度内部审计工作报告》
提名委员会	薛自强、刘阿莘、周泽鑫	2	2022年03月28日	审议通过了《关于第八届董事会董事候选人的提名和资格审查的议案》
			2022年04月25日	审议通过了《关于新一届高级管理人员候选人资格审查的议案》
薪酬与考核委员会	王晓华、薛自强、龙隆	2	2022年03月28日	审议通过了《关于董事薪酬的议案》
			2022年04月25日	审议通过了《关于公司高级管理人员薪酬的议案》

（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	2	3	0	0	否	3
李绪鹏	4	2	2	0	0	否	2
冯荣超	5	2	3	0	0	否	3
龙隆	5	0	5	0	0	否	3
刘阿莘	5	2	3	0	0	否	3
薛自强	5	0	5	0	0	否	3
王晓华	5	0	5	0	0	否	3

（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 2023 年，国内外经济运行中的不稳定不确定因素仍然较多，但我国经济长期向好的基本面没有改变。2023 年 3 月，“两会”政府工作报告指出，2023 年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，着力推动高质量发展，推动经济运行整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长，持续改善民生，保持社会大局稳定，为全面建设社会主义现代化国家开好局起好步。

房地产行业的发展与宏观经济密切相关。2023 年 3 月“两会”《政府工作报告》提到：有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；住建部部长倪虹在“两会”第二场“部长通道”上表示：对房地产市场企稳回升充满信心，但强调，我们希望的企稳回升应该是牢牢坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位的企稳回升。因此，预计 2023 年房地产宏观政策的主基调将继续以“稳”为主，保持连续性和稳定性，多重刺激下，行业年中或逐步回暖。

（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

2023年，公司将紧紧围绕未来发展战略，重点部署以下工作：

1、聚焦房地产主业提升，不断强化公司经营质量

2023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，加快项目开发进度，提高项目质量安全，完善工程管理体系，继续推进在建项目的建设，世荣峰景广场（二期住宅）预计于2023年下半年竣工交楼，世荣峰景广场（一期酒店）、世荣商业中心、世荣观曦花园的建设期将延续至2024年。二是，积极承接外部项目，持续加强新材料、新技术、新工艺的研究及新建筑业态技术的学习，确保拉美综合保税物流枢纽项目的顺利推进。

项目销售方面：

一是，借助新项目入市，引导客户到访，带动其他项目去化。二是，顺应入境及出行限制全面放开的契机，继续深挖渠道市场，拓宽销售渠道，线上线下全面链接客户；三是，整合盘活客户资源，打通营销-物业资源通道，借助信息化手段，提高销售转化率。

世荣峰景广场（二期住宅）于2023年4月加推，世荣观曦花园将于2023年下半年开盘销售，将带动翠湖苑二期、世荣尚观花园等现有项目的销售。翠湖苑二期计划2023年整盘去化率达100%，世荣尚观花园计划2023年整盘去化率达45%，世荣峰景广场（二期）计划2023年整盘去化率达55%。

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。2023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。

资产管理方面：

鉴于世荣峰景广场（一期酒店）、世荣商业中心（世荣万达广场）的建设及后续运

营管理的需要，公司计划组建商业资产管理公司，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提升，打造业务增长新赛道

2023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，继续做好模式成熟、规模稳定、风险可控的商贸类存量业务，积极为建筑板块提供建材集采解决方案，通过板块联动协同效应，实现降本增效。

二是，加快推动中拉经贸平台落地，加速数字化建设进程，搭建数字贸易平台，实现数智驱动，链通中拉；加大国际化市场开拓力度，深入调研拉美国家市场，力争打造供应链业务的国内国际双循环发展体系。

集中供热服务：

继续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集中供热服务，并借助赣锋锂业产业链资源，择机对江西省内其他热能企业或国内重大热能项目进行介入投资，扩大经营范围，达成良性循环。2023年，计划启动新余热动力供应项目及横峰热电联产集中供热项目的建设。

城市运营管理：

一是，继续充分对接珠海文旅市场需求，探讨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，深入推进斗门区智慧停车项目，以公司项目周边停车场为试点，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，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。

产业投资：

一是，与广东热浪新材料股份有限公司继续共同研究应用其新材料新工艺提升公司楼盘品质的可行性；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、继续深化内部管理提升，持续激发内生动力和发展活力

2023年，公司将继续全面深化卓越绩效管理理念，强化目标量化意识，推动公司运营效率与治理科学性的提升，持续为公司发展赋能，具体计划如下：

一是，全面实施目标责任制，将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。

二是，加快信息化建设步伐，构建外部信息化框架，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；

三是，完善知识产权与科技财务体系的建设，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

二〇二三年四月二十六日