

# 荣盛房地产发展股份有限公司

## 2020 年度董事会工作报告

2020 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 2020 年度公司董事会的工作报告如下：

### 一、董事会 2020 年度日常工作及履职情况

#### （一）董事会履职情况

2020 年度，公司共召开了 21 次董事会会议，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。

2020 年度，公司董事会共召集、召开了 9 次股东大会，提请审议的事项均获得了通过。

报告期，非独立董事出席董事会及股东大会的情况见下表：

非独立董事出席董事会及股东大会的情况							
非独立董事姓名	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	21	18	3	0	0	否	6
刘山	21	20	1	0	0	否	8
鲍丽洁	21	17	4	0	0	否	2
陈金海	21	21	0	0	0	否	9
杨绍民	21	4	17	0	0	否	5
陈伟	21	4	17	0	0	否	4

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

2020 年度，公司独立董事能够认真履行职责，按时参加董事会，对公司重大

决策、内控制度建设、关联交易、经营事项、信息披露发表独立意见，向公司 2019 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：

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	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
齐凌峰	21	3	17	1	0	否	8
黄育华	21	3	18	0	0	否	6
戴琼	21	3	18	0	0	否	9

### （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。2020 年房地产市场和政策变化较大，战略委员会在对市场销售情况及时跟踪分析的基础上重点对房地产政策变化、区域项目拓展、融资渠道拓宽等方面进行研究，及时指导公司战略规划和经营策略。

#### 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报工作规程》，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 2020 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报工作规程》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》。根据公司经营目标的完成情况和高管人员的绩效评价标准，拟定公司高管人员 2020 年度薪酬方案，并根据公司发展需要及行业状况，完成了公司薪酬体系及员工薪酬方案的工作。

#### （四）较好完成 2020 年度信息披露工作

2020 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 137 则临时公告和 8 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。2020 年，在深交所组织的深市上市公司年度信息披露考评中，公司被评定为 A 级（最高级）。

#### （五）加强和防范内幕交易相关工作

2020 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

2020 年度，公司董事会继续加强投资者关系管理工作。公司相关部门热心接待投资者咨询，解答疑惑，报告期内共接听投资者咨询电话总计约 1,525 个，回复互动易提问 828 个，现场接待机构投资者 55 余次，参加券商组织的交流活动和反向路演 40 次，参加网上业绩说明会和投资者接待日活动各 1 次。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。报告期，公司继续保持沪深 300 成分股、深港通标的股和 MSCI 明晟中国指数成分股等重要指标股的地位，在“第 11 届中国上市公司投资者关系

天马奖”评选中，荣获“最佳投资者关系公司奖”。

## 二、2020 年度经营情况回顾

### （一）宏观经济、房地产行业及公司经营的概述

#### 1、宏观经济运行回顾

2020 年，西方主要经济体出现二战后最严重的衰退，逆全球化情绪继续蔓延。面对新冠肺炎疫情严重冲击和复杂严峻的国内外环境，党和政府统筹推进疫情防控和经济社会发展，推动生产生活秩序快速恢复，我国国民经济呈现稳定恢复态势，展现出中国经济的强大韧性和抗冲击能力。2020 年，国内生产总值突破百万亿元，同比增长 2.3%，是全球唯一实现经济正增长的主要经济体，占世界经济的比重超过 17%，成为推动全球经济复苏的主要力量。

#### 2、房地产政策调控和市场运行回顾

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，但受全球宽松的货币环境影响，包括不动产在内的资产价格升值预期加大。为遏制房地产金融化趋势，下半年房地产金融政策调控进一步收紧。中国人民银行会同住建部出台了针对房地产开发企业财务监管的指导意见，在 12 家房企开展“三线四档两观察”的资金监测和融资管理规则试点，给商业银行的房地产贷款设置“两条红线”。土地管理制度改革稳步推进，国务院下放土地审批权，探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制。热点城市调控持续升级，严查经营性贷款等资金违规流入房地产市场，围堵各类“炒房”漏洞，加强租赁市场监管，严控高进低出、租金贷等市场乱象，力促市场理性回归。

2020 年初房地产市场受新冠疫情影响，出现短期大幅调整，随后快速反弹并持续复苏，全年新房销售面积和金额均创出历史新高。

#### （1）商品房销售面积创历史新高，市场分化加剧

2020 年，房地产市场销售面积和销售额双双创出历史新高。商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%，商品房销售金额 173,613 亿元，同比增长 8.7%，全国商品住宅销售面积同比增长 3.2%，销售额同比增长 10.8%。百城二手住宅价格整体稳中有涨，平均涨幅在 3%左右。市场延续分化态势，长三角

和珠三角地区市场复苏领先全国；一线城市住宅价格涨幅明显高于二、三线城市，南方城市的房地产市场强于北方城市。

图 1：商品房销售面积、房销售额及同比增速走势

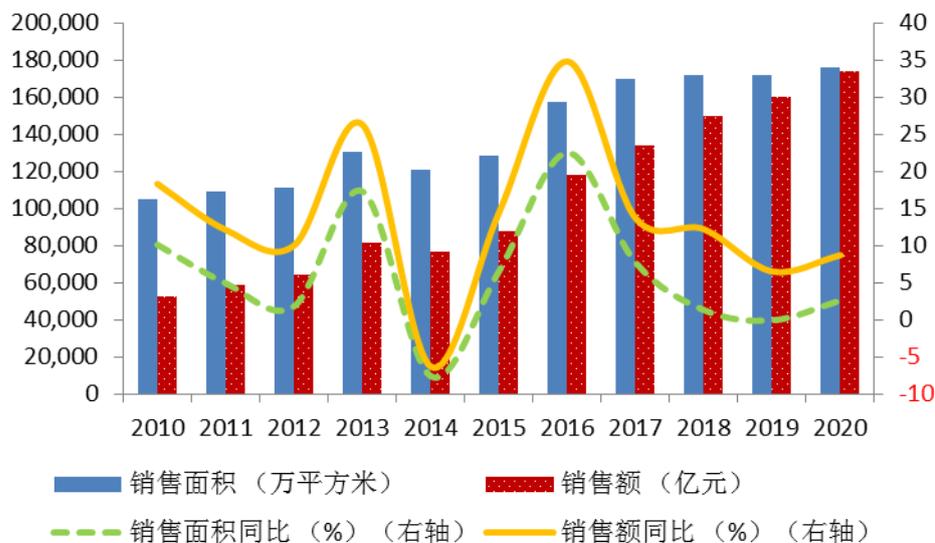
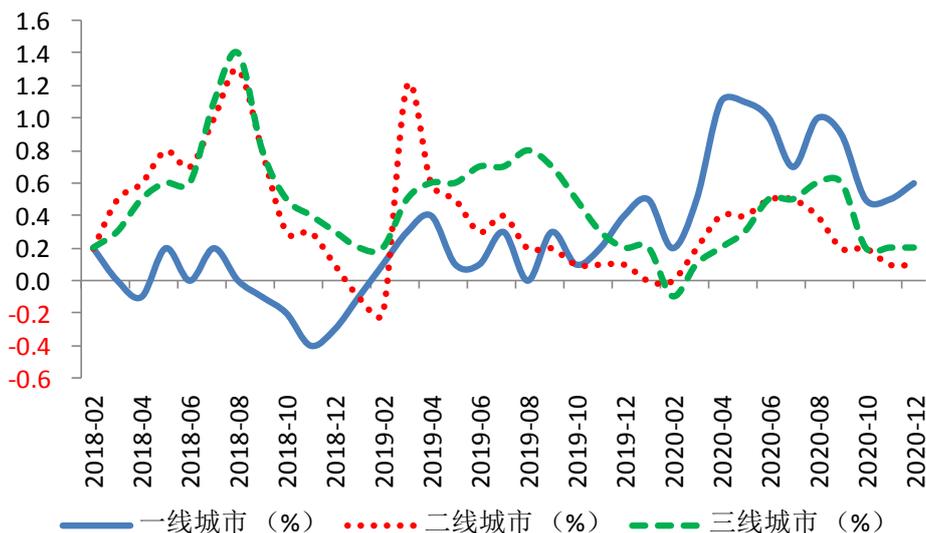


图 2：70 个大中城市二手住宅价格指数分类环比走势



(2) 土地市场稳中有降，房地产开发投资保持较强韧性

2020 年，土地市场在经历快速反弹后整体回落，土地购置面积同比减少。特别是下半年，在融资新政约束下，企业购置土地的积极性持续回落。全年房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，同比下降 1.1%；土地成交价款 17,269 亿元，同比增长 17.4%。

2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，同比增长 7%。其中，住宅投

资 104,446 亿元，增长 7.6%。

图 3：房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款走势

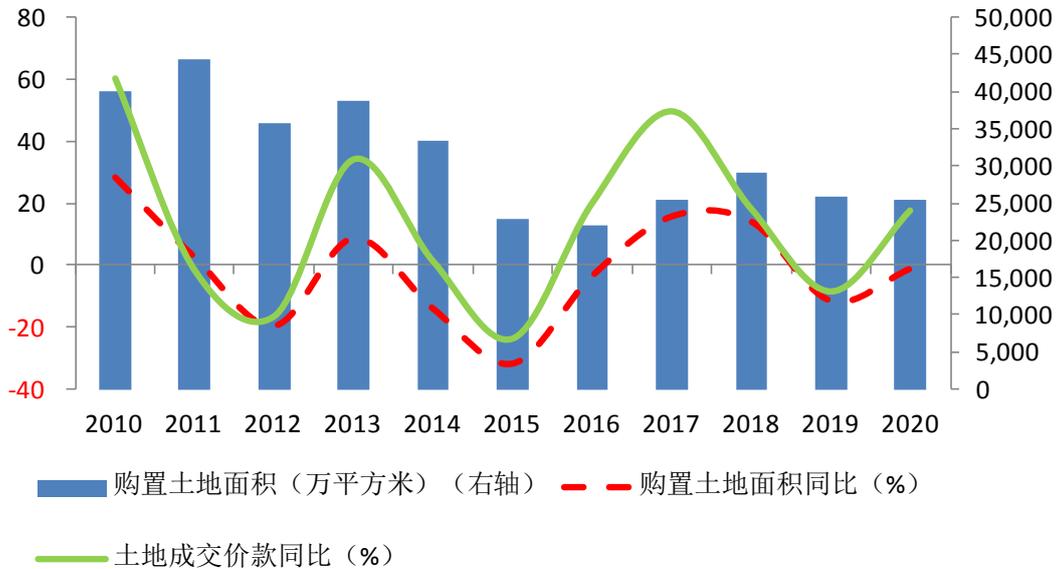


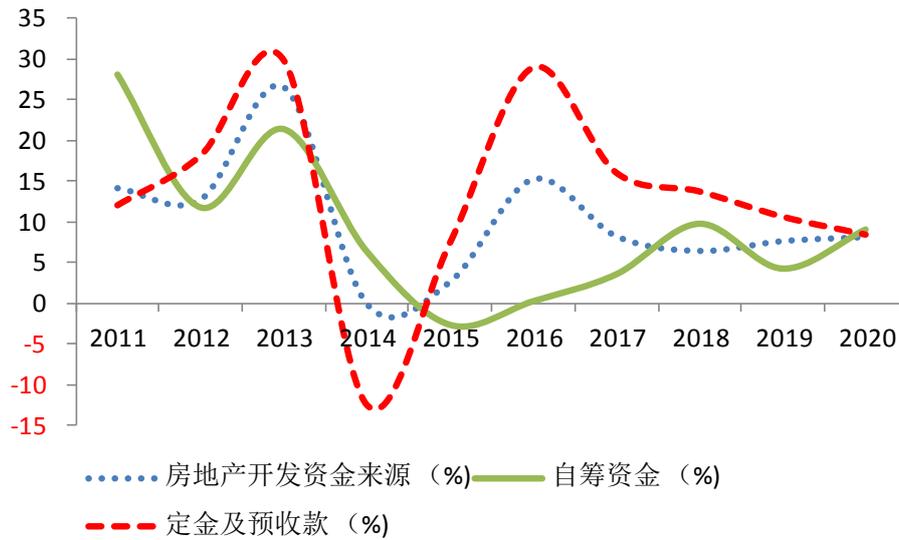
图 4：全国房地产开发投资及主要构成同比增速



(3) 房地产融资环境整体趋紧，房地产贷款增速持续下降

2020 年，房地产行业融资环境整体趋紧。人民币房地产贷款余额 49.58 万亿元，同比增长 11.7%，比上年末增速低 3.1 个百分点，连续 29 个月回落；全年增加 5.17 万亿元，占同期各项贷款增量的 26.1%，比上年全年水平低 7.9 个百分点。

图 5：房地产开发企业资金来源及主要构成增速变化



(4) 2020 年，受疫情影响，反映全国房地产行业景气状况的“国房景气指数”在 3 月下降至 97.44。待国内疫情稳定，房企陆续复工复产后，“国房景气指数”从 4 月开始持续爬升，12 月至 100.55，恢复到非常合适的适度景气水平。

图 6：“国房景气指数”月度走势



## (二) 2020年度公司主要经营计划完成情况

### 1、报告期总体经营情况总结

2020 年度，在公司董事会的正确决策和经营团队的强力执行下，公司紧盯年度计划目标，顺应政策控风险，计划周密保节点，多措并举提品质，整体工作

取得了扎实进步，综合实力再上新台阶。

**(1) 全面克服疫情影响，开工、开盘及销售工作有序推进。**2020年初，突如其来的“新冠”疫情对整个房地产行业造成了巨大的影响。一方面，公司积极响应国家号召，投入到疫情防治工作中；另一方面，多方协力，通过各种措施力保项目开发、销售的有序推进、安全运营，公司绝大部分项目在所在城市实现首批开（复）工。报告期，公司实现开工 964.13 万平方米，完成年初开工计划的 104.12%；实现竣工 695.80 万平方米，完成年初竣工计划的 78.42%。报告期，结转项目面积 600.81 万平方米，同比下降 8.98%；结算收入 620.76 亿元，同比下降 2.10%。

**(2) 年度签约任务完成情况良好。**报告期，公司签订商品房销售合同面积 1,174.45 万平方米，同比增长 6.96%；合同金额 1,270.97 亿元，同比增长 10.18%，完成年度签约计划的 105.04%。

**(3) 财务结构持续优化，负债率持续下降。**报告期，较好的销售回款和融资，使得公司的现金流状况得到极大改善，公司经营活动产生的现金流量净额 13.67 亿元，自 2017 年至今持续第四年为正。截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产负债率 82.07%，较期初下降 0.32 个百分点；现金短债比为 1.23，较期初增长 0.36；净负债率 80.18%，剔除预收账款后的资产负债率为 73.78%。

**(4) 土地储备结构更加合理。**报告期，面对疫情冲击、融资收紧和市场下行压力，公司投拓工作审时度势、顺势而为。上半年，聚焦优势城市，维护市场地位，在石家庄、唐山、蚌埠、聊城、沧州、常州等土储较少的城市积极补充土地储备；下半年，主动放缓投资节奏，提高新项目的利润安全边际。报告期，公司先后在京津冀、长三角、中西部区域的 29 个城市获得土地 65 宗，规划建筑面积 714.57 万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积 3,835.98 万平方米。

**(5) 公司成长性获得投资者高度认可。**报告期，公司继续保持沪深 300 成分股、深港通标的股和 MSCI 明晟中国指数成分股等重要指标股的地位，在“第 11 届中国上市公司投资者关系天马奖”评选中，荣获“最佳投资者关系公司奖”、

“中小板最佳董事会奖”两大项奖。

### 三、未来发展

2021 年是公司“六五”规划的开局之年，也是公司实施战略性转型的破题之年。公司将充分研究国家各项行业政策，认真贯彻落实“六五”规划发展纲要，围绕“提质、增效”的中心任务，主动适应、精准把握发展大势，因势而动、因城施策，精细管理、精准发力，全力推动公司“六五”规划起好步、开好局。

### 四、2021 年度董事会工作重点

#### （一）经营和管理

2021 年，公司将认真研究、积极响应国家相关政策，把握大势、抢抓机遇、顺势而为；积极应对经济下行压力和多领域管控带来的阵痛，以落实“六五”规划为宗旨，以转型发展为方向，以“稳健发展”为主线，坚持市场导向、客户导向、品质导向，在高质量发展前提下，推动房地产主业做大、做强、做优；坚持多产业协同发展，凝心聚力促转型；丰富品牌内涵、增强品牌美誉度，发挥品牌对公司发展的助推作用；秉承公司文化，恪守核心价值观，坚持以文化引领公司发展；以“大运营”上线为契机，以“创享计划”落地为激励，进一步完善内部管理，推进标准化、规范化和信息化建设，提高工作质量和效率；继续保持和提升公司的传统优势，建立新的经营模式，打造更具优势的核心竞争力。

（1）公司项目拓展计划：2021 年，公司将深入研究产业、人口的变动规律，紧盯国家区域发展战略，综合考虑政治、经济、自然因素，在“找”上下功夫，选择适合公司的城市和项目，持续深耕现有城市，同时积极寻找新的城市。要继续重点扶持经济底蕴好、公司班子得力、当地市场占有率高的城市公司进行区域化发展。将继续顺应区域一体化不断深化的趋势，加大对京津冀区域市场的拓展力度，提高区域的覆盖密度和项目储备的比例。要着力研究“长三角”、“珠三角”城市群及中西部中心城市及周边区域，做好项目布局，不断平衡公司的项目区域布局。2021 年度公司计划新获取建筑面积约 1,122.23 万平方米的新项目资源。

（2）项目建设的核心就是“好、快、省”，三者相互贯通，相互联系，相互作用，缺一不可。2021 年，公司将立足“好、快、省”，高质量保障项目建

设。“好”是最根本的要求，就是抓品质，在产品生产上坚持建造、设计、投入多管齐下，创造“荣盛品质”；“快”就是要以前期为重点、以开盘为核心，加强策划、合理统筹、把控节奏、提前预警，全面落地“荣盛速度”；“省”就是要加强全过程成本管控，创新成本管理工具，组建战略合作平台，体现“管”的内涵，提高“荣盛效益”。全年计划实现开工面积 491.14 万平方米，实现竣工面积 718.76 万平方米。

(3) 在提升营销质量上下功夫。2021 年，公司要实施营销前置，加强对重点区域、项目和竞品的市场调研、监控，力求做到精准预判市场变化趋势，及时采取营销措施，抢占市场先机，最大限度提升去化率；要制定排布周密、吸人眼球的营销策划，强化节点意识，有节奏地推动回款任务完成；要以“品质竞争”为出发点，通过产品配置提升、高品质包装及高规格示范区呈现、拉升客户预期，传递项目品质；要强化营销策略，持续提升销售服务水平，强化对一流服务、优质服务、热情服务、周到服务的激励机制，切实提高营销管理整体水平。2021 年度计划签约金额约 1,300 亿元，计划实现销售回款 1,050 亿元；

(4) 公司融资计划：2021 年，公司将以项目开发贷款融资为主，提高公司债券、美元债、中期票据、资产证券化、超短期融资券、定向债务融资工具及其他新型融资方式规模，拓宽合作渠道，优化融资结构，融通银企关系，提高融资效率、降低融资成本，确保公司的资金需要。2021 年公司计划新增融资 544.90 亿元。

## **(二) 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。

## **(三) 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。

#### **（四）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。

#### **（五）投资者关系管理**

2021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。

2020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。2021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控制能力的强化，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

二〇二一年四月二十六日