

荣盛房地产发展股份有限公司

2022 年度董事会工作报告

2022 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 2021 年度公司董事会的工作报告如下：

一、董事会 2022 年度日常工作及履职情况

（一）董事会履职情况

2022 年度，公司共召开了 16 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。

2022 年度，公司董事会共召集、召开了 7 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：

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	16	15	1	0	0	否	6
邹家立	6	6	0	0	0	否	2
刘 山	8	8	0	0	0	否	4
景中华	16	12	4	0	0	否	7
秦德生	16	15	1	0	0	否	7
伍小峰	14	14	0	0	0	否	5
李爱红	16	5	11	0	0	否	7
庄青峰	1	1	0	0	0	否	1

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

2022 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2021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	16	2	14	0	0	否	7
王力	16	0	16	0	0	否	7
黄育华	14	0	14	0	0	否	6
金文辉	2	0	2	0	0	否	1

（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。2022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2021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》。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 2022 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 2022 年度信息披露工作

2022 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 140 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

2022 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

2022 年度，公司董事会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和现场调研，参加券商组织的交流活动和路演，组织年报网上业绩说明会。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、2022 年度经营情况回顾

（一）宏观经济运行回顾

2022 年，面对多重超预期因素的冲击，以及复杂多变的国际形式，我国经济抵住了压力，据统计局数据显示，2022 年我国国内生产总值达 121 万亿元，

同比增长 3.0%，为下阶段经济增长奠定了较好基础。

（二）房地产政策调控和市场运行回顾

2022 年 3 月，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，关于房地产企业，指出要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。

2022 年 4 月，中国人民银行、国家外汇管理局发文指出，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，以更好满足购房者合理住房需求，促进当地房地产市场的平稳健康发展。

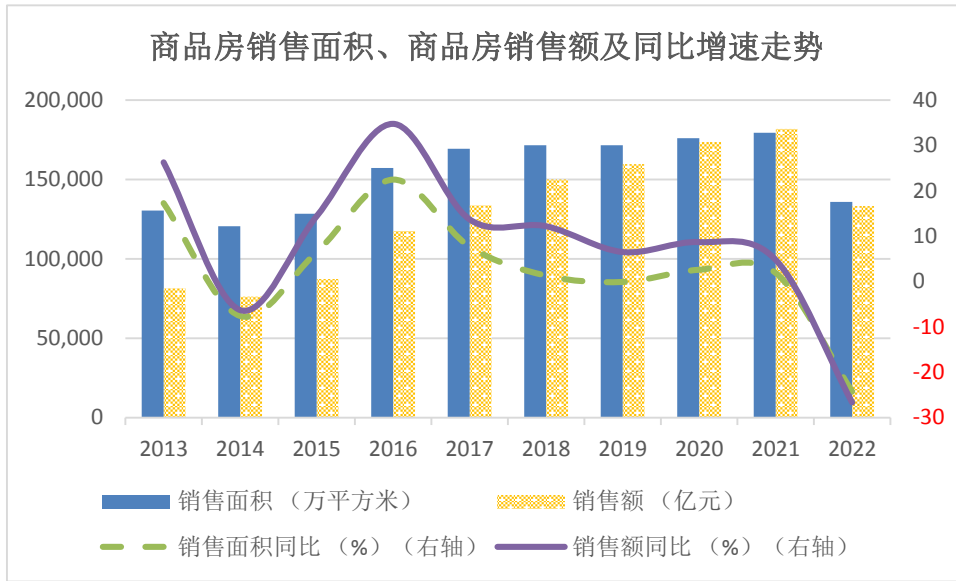
2022 年 11 月，央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（即“金融 16 条”），通知推出 16 项内容，对房地产相关领域进行金融支持。与此同时，房地产信贷、股权、债券融资的“三支箭”分别释放。

2022 年末，在政策端的强力驱动下，12 月单月全国商品房销售面积、销售金额、新开工面积、房地产开发投资额等指标同比降幅均有所收窄，然而，在市场下滑、居民置业意愿较低、居民收入预期未明显好转的情况下，房地产市场回暖局面并未真正确立。

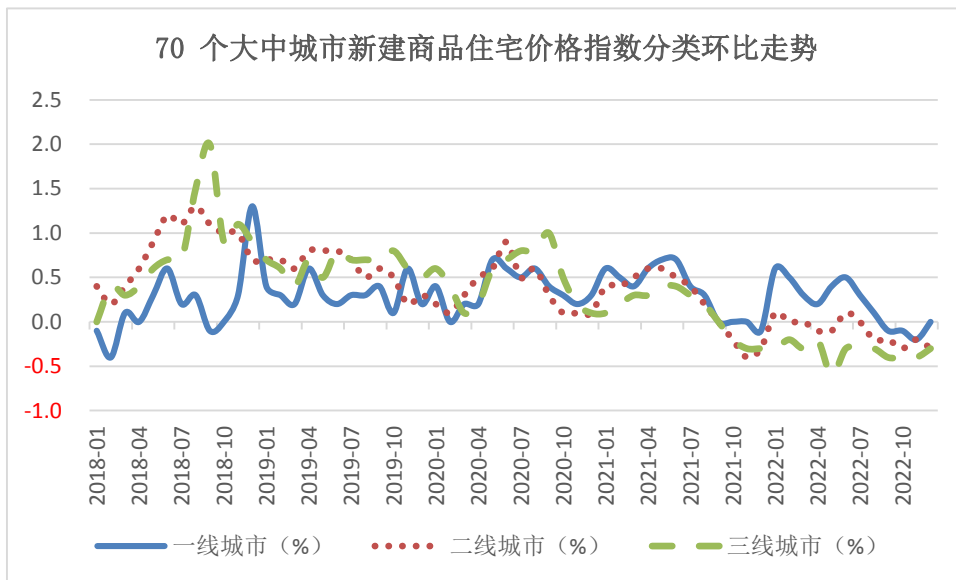
1、销售规模大幅萎缩，市场进一步探底

2022 年，全国商品房销售面积、销售额同比降幅均超过 20%。据统计局数据显示，全年商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%；全年商品房销售额 13.3 万亿元，同比下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。

虽然 2022 年 12 月受季节性销售带动，环比显著改善，全国商品房销售面积和金额同比降幅较上月分别收窄 1.7 和 4.6 个百分点，但累计情况来看，2022 年整体销售规模为 2016 年以来的最低水平，而整体销售额为 2017 年以来最低水平。



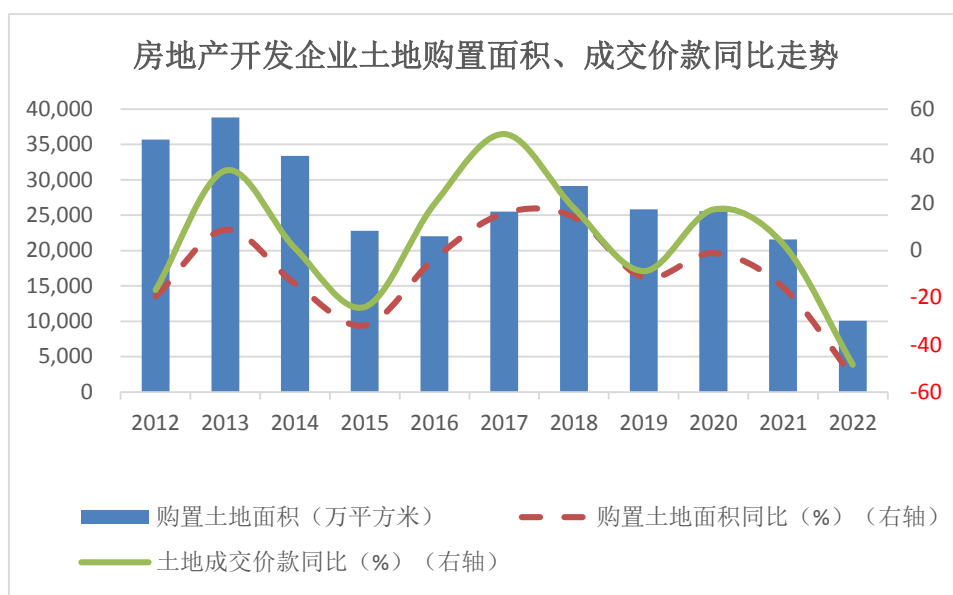
(本图表数据来自国家统计局)



(本图表数据来自国家统计局)

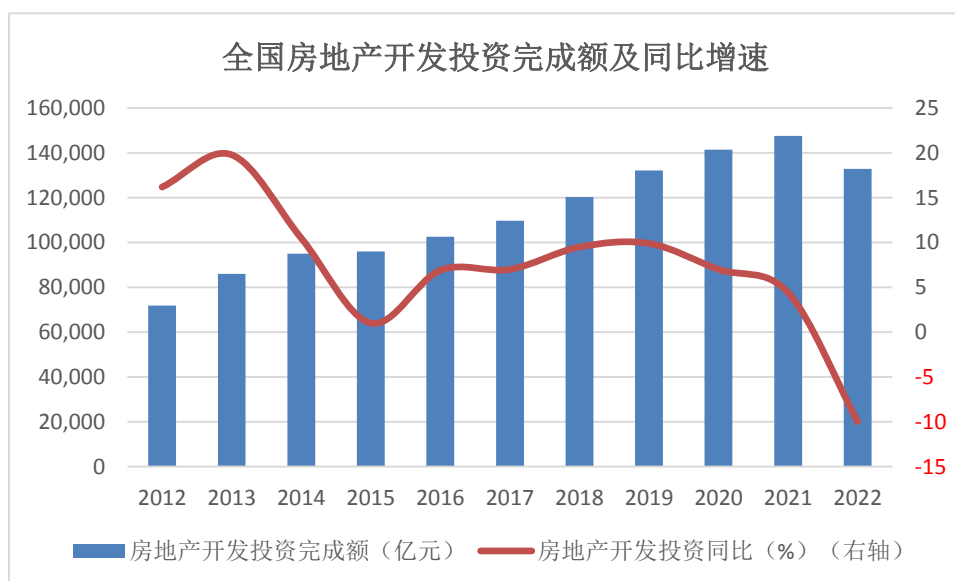
2、土地市场成交款腰斩，房地产开发投资同比降幅持续扩大

2022 年土地成交陷入低谷，据统计局数据显示，2022 年土地购置面积为 10,052 万平方米，同比下滑 53.4%；土地成交价款 9,166 亿元，同比下滑 48.4%。



(本图表数据来自国家统计局)

2022 年，房企投资不足，供给端的修复弱于需求端。全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%，为 1998 年来首次年度下降。其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。



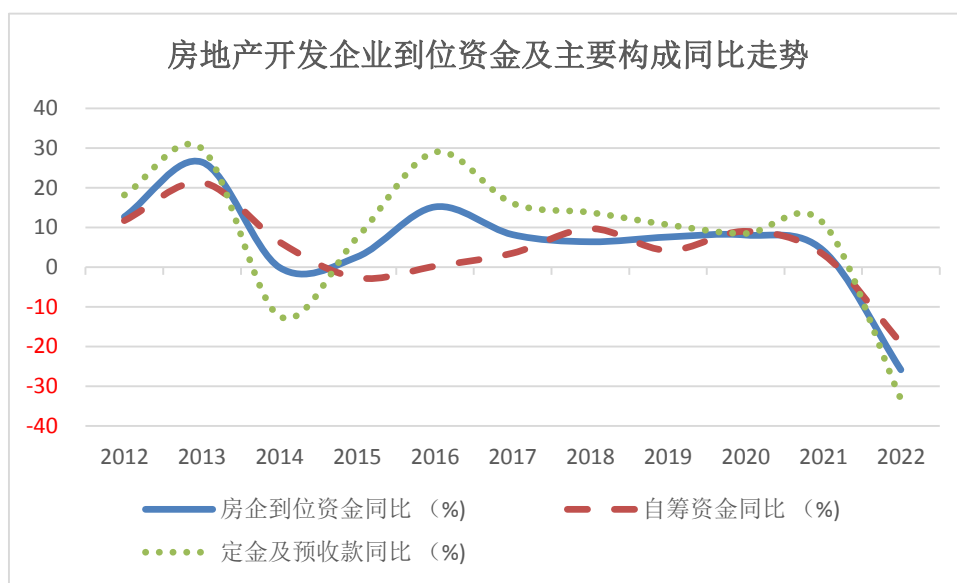
(本图表数据来自国家统计局)

3、房地产融资环境整体偏紧，融资规模降至近年来低位

2022 年，11 月房地产融资政策三箭齐发，效果初步显现，房企信用压力边际缓解，但全年房地产开发企业到位资金依然处于较低水平，行业流动性依然处于紧张的局面。

2022 年全年房地产开发企业到位资金 148,979 亿元，比上年下降 25.9%。其

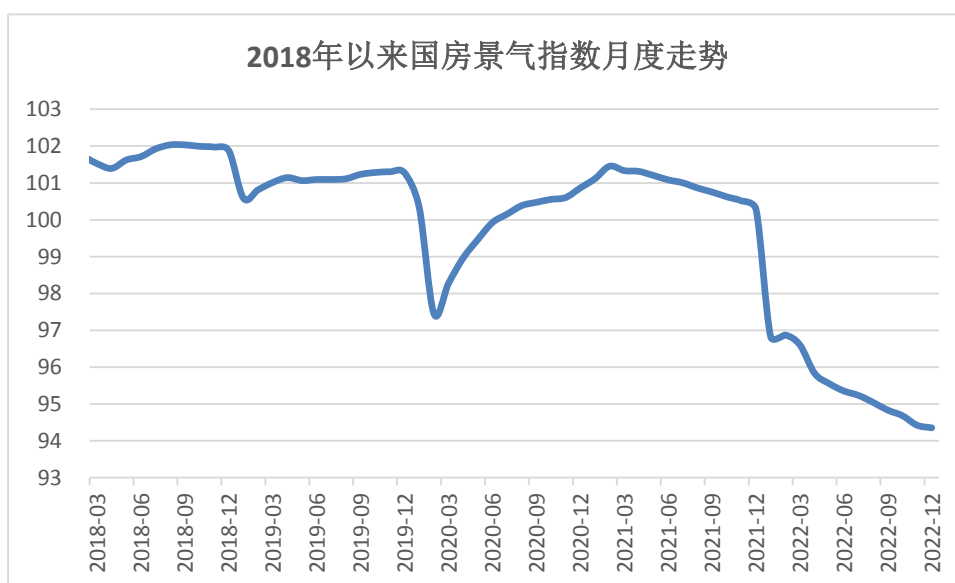
中，国内贷款 17,388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 52,940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49,289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23,815 亿元，下降 26.5%。



(本图表数据来自国家统计局)

4、国房景气指数

2022 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 2022 年 1 月开始，全年均低于 100，至 2022 年 12 月份，房地产开发景气指数降至 94.35 的低点，处于持续低迷的水平。



(本图表数据来自国家统计局)

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。在房地产开发区域布局上，公司已基本形成了“两横、两纵、三集群”的战略格局。

近年以来，公司持续以面向首次置业和改善性需求的普通住宅为主导产品，致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地客户营造“自然的园，健康的家”，缔造新型生活方式。

经过长期不懈努力，目前公司已基本形成了以房地产开发为主业，以康旅、产业新城、物业为支柱，以实业、设计、酒店、商管等相关专业公司为辅助支撑的业务发展格局。在当前复杂的经济和政策环境下，上述层次分明的业务格局更能顺应市场变化，保障公司未来质量、规模、速度的协调发展。

（二）2022 年度公司主要经营情况

1、报告期总体经营情况总结

2022 年，面对持续低迷的市场，公司在“六五”规划的总体指导下，以现金流为经营主线，统筹兼顾各项工作，围绕“一主一辅三约束”和“四保一守”的具体目标开展各项工作，最终实现持续平稳发展。

（1）**紧抓现金流。**以现金流为核心工作，合理调配资源，优先倾向交付项目，精准工程投入；开展专项清欠工作，追回多项逾期欠款，努力做到颗粒归仓。

（2）**开工、竣工有序推进。**2022 年，公司不断强化项目建设的运营管控，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。

（3）**多措并举，提货值、抓回款。**公司抓住政策窗口期，抓住有利时机，多方协力，攻坚克难，多措并举，保货值，保签约，保回款。

（4）**降费增效。**科学管控成本，做好降本增效工作，开展多项专项工作，并取得较好的成果。

三、2023 年度董事会工作重点

（一）2023 年公司经营策略

2023 年是落实公司第六个五年规划的第三年，行业走势已经验证了公司“六五”规划的正确性。经历了行业低潮的艰难磨砺，公司的方向更加清晰，目

标更加明确，团队更加团结，执行更加坚决，战胜各种困难的信心更加充足，战胜各种困难的方法更加多样，公司有信心在 2023 年进一步战胜困难，实施更好、更优的运营。

公司将继续以“六五规划”为纲，坚持“提质、进位”的总体发展目标，坚持“提质、降本、减费、增效”的竞争策略，坚持以客户为导向、以项目为中心、推动“两个核心竞争力建设”的主要任务，即：打造以客户为导向的产品和服务，创造以效率为基础的利润与现金流，牢牢树立“发展、目标、责任、风险、大局”五个意识，完成“重运营、重管理、重质量增长、重能力发展、重存量竞争”五个转变，通过提升“拓展、产品、营销、融资、服务”五种能力，打造“产品、成本、运营、组织”四个优势，来推动两个核心竞争力的建设。

根据对未来机遇和挑战的分析，结合公司战略发展的现实需要，2023 年公司经营工作指导思想为：2023 年坚持以现金流为主线，紧抓净调回，明确“四保一守”（保交付、保平衡、保货值、保运营、守信用）的经营方针和“两降两减”（降本减费、降租减债）的经营策略。狠抓内部管理、激发内生动力，保持公司继续健康发展、平稳运行。

（二）2023年主要工作部署

1、聚焦城市地产主业，集全集团之力做好主业。2023 年，地产主业工作将在“六五”规划的总体指导下，以现金流为主线，确保净调回目标顺利实现，坚持抓纲、抓大、抓重点。围绕“四保一守”的经营方针和“两降两减”的经营策略开展工作，“保运营”指的是积极调动各方有利因素，松绑解缚，保障项目正常运转、公司正常运行。“保平衡”，指的是确保资金平衡，实现项目运转正常、公司运行平稳。“保交付”，指的是按期交楼，做好民生大事。“保货值”指的是保现有的货值，还要着力挖潜，提升潜力。“守信用”，指的是在完成经营计划任务的基础上，确保公司信用安全健康状态。“两降两减”是实现“四保一守”的必然而重要的措施。通过降本减费、降租减债，减少支出与亏损，增加流动性，为后续发展换来空间。

2、三个支柱产业继续围绕主业、延伸主业、做强本业，做好自身现金流，谋划好自身发展。

(1) 2023 年，康旅产业将坚持以项目为中心，以现金流为主线，持续强化收入管理，加大品牌推广，加强社群建设，打造高效组织、精干队伍；努力打开销售工作新局面，积极探索销售新思路，寻找新渠道，开辟新模式，实现销售回款的大幅增长。

同时，康旅产业将创新“盛行天下”模式，让业主充分享受“一处置业，四季度假，旅居天下”的体验，促进康旅战略模式升级；旗下酒店将继续秉承“起于满意、立于惊喜、心于感动”的服务理念，持续深耕专业经营，持续提升客户满意度和服务品质，全面提升收入和利润的同时，持续丰富运营场景，提升客户服务与业主运营能力，助力“盛行天下”模式的深度和广度再上新台阶。

(2) 2023 年，荣万家将聚焦核心竞争力，构建以“美好服务”+“美好生活”两大管理体系支撑的 IFM 服务。

“美好服务”是对空间的运维——是为各种空间提供的系统管理和多维服务，按服务项目类型的不同，建立相应刻度的管理标准，并按照“美好社区”、“美好楼宇”、“美好园区”和“美好城市”建立四大类型的服务体系。其中：“美好社区”即人居空间、康养小镇；“美好楼宇”即商业和写字楼项目；“美好园区”即产业园区和基地项目；“美好城市”即学校、医院、公园、文体场馆和交通枢纽等公建及配套以及各种市政配套服务。“美好生活”是对人的服务——是在现有新零售、美居、资产管家、早教、怡乐、旅游等多元业态下，为业主升级的衣食住行、育教怡乐等多方面的生活服务体系，以业主的满意度为准绳，辅以专业化人才和科技化系统更高效的提升服务效能，并不断创新。

(3) 产业新城，通过多措并举，确保在特殊环境下达成公司目标。将继续做好园区运营，保证团队和各项工作平稳有序。同时，立足集团，以一盘棋思想，着眼全局，服从大局，重点推进园区并购工作，实现资产处置的最优化和高效化，全力推并购、收尾款、保安全，为集团增加现金流入。

3、各专业公司找准定位，勇于担当，实现发展。

实业公司，继续完善管控制度，抓好执行，夯实“成本定盘星”，落实节点交房要求，强化“进度急先锋”，引领质量标杆，捍卫“质量领头羊”。从产品力提升、成本优化、客户满意度三个方面助力主业，提升业主满意度。

设计公司，将通过引领技术创新，提高研发能力，定位客户视角，打造技术实力过硬的业务团队，以市场化标准锚定目标、紧跟发展，对主业产品及成本优势做出贡献。

（三）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

2023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。

2022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。2023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

二〇二三年四月二十七日