

荣盛房地产发展股份有限公司

2021 年度董事会工作报告

2021 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 2021 年度日常工作及履职情况

（一）董事会履职情况

2021 年度，公司共召开了 11 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。

2021 年度，公司董事会共召集、召开了 5 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	11	11	0	0	0	否	4
刘山	11	11	0	0	0	否	5
鲍丽洁	6	4	2	0	0	否	4
陈金海	6	6	0	0	0	否	4
杨绍民	6	1	5	0	0	否	4
陈伟	5	2	3	0	0	否	2
庄青峰	5	2	3	0	0	否	1
秦德生	5	5	0	0	0	否	1
景中华	5	4	1	0	0	否	1
李爱红	5	3	2	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

2021 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 2020 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	6	1	5	0	0	否	4
黄育华	11	3	8	0	0	否	5
戴琼	6	1	5	0	0	否	4
程玉民	5	3	2	0	0	否	1
王力	5	2	3	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。2021 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 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 2021 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 2021 年度信息披露工作

2021 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 148 则临时公告和 7 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。2021 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

2021 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

2021 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 2190 个，回复互动易提问近 500 个，接受机构投资者的电话沟通和现场调研 37 次，参加券商组织的交流活动和反向路演 20 余次，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。

二、2021 年度经营情况回顾

（一）宏观经济运行回顾

2021 年，疫情变化导致全球经济复苏跌宕起伏，多重因素推动全球通货膨胀持续上升。面对复杂严峻的国际环境和国内疫情散发等多重考验，我国科学统筹疫情防控和经济社会发展，加强宏观政策跨周期调节，加大实体经济支持力度，国民经济持续恢复发展，实现“十四五”良好开局。2021 年，我国经济总量突破 110 万亿元，国内生产总值比上年增长 8.1%，经济增速在全球主要经济体中名列前茅。

（二）房地产政策调控和市场运行回顾¹

2021 年，中央坚持“房住不炒”的总基调，房地产行业持续去杠杆控风险。上半年，房地产市场需求持续释放，部分城市房价持续上涨。为遏制局部区域市场过热趋势，房地产调控不断加强，“三道红线”、房贷管理“两道红线”持续发力，实施热点城市住宅用地“两集中”出让。“因城施策”调控进一步深化，热点城市加码限购限贷等行政手段，加强预售资金监管，十余座城市先后实施二手房指导价或类似政策。下半年，随着房地产市场快速降温，房地产开发企业的流动性风险渐渐显露。第三季度末房地产调控政策开始出现调整，人民银行提出“要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。报告期末，房地产开发企业的融资和居民按揭贷款环境有所缓和，部分城市行政政策边际放松，30 多个市县出台财税补贴等刺激性政策。

2021 年度房地产多项指标创历史新高，但下半年房地产市场进入下行通道，部分指标增速降至近六年来最低水平。

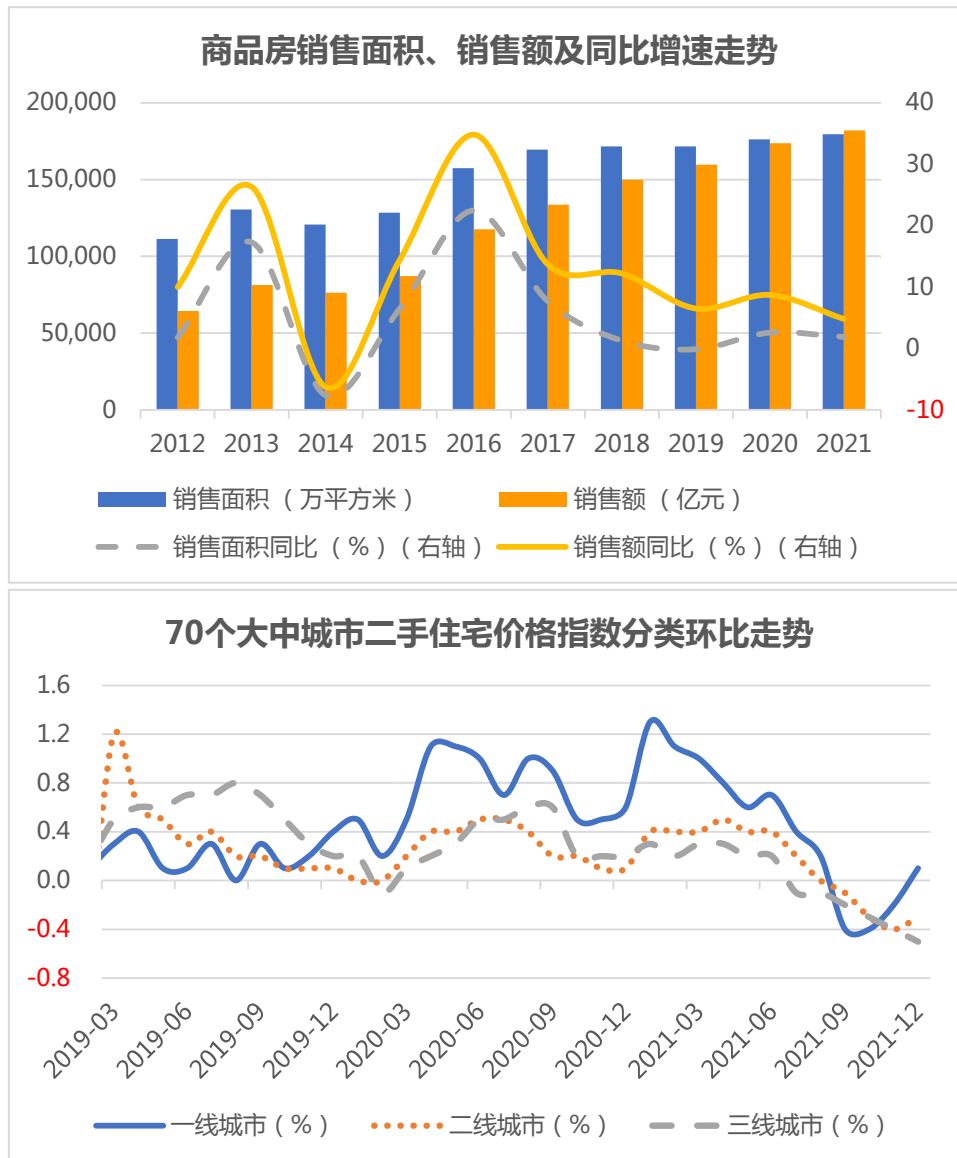
1、商品房销售规模小幅增长，区域分化加剧

2021 年，主要受上半年销量支撑，商品房销售面积、销售额再创历史新高，商品房销售面积 179,433 万平方米；商品房销售额 181,930 亿元。房地产市场在 2021 年上半年和下半年反差较大，上半年商品房销售面积 88,635 万平方米，同

¹ 本部分数据来自国家统计局。

比增长 27.7%；下半年房地产销售面积 90,798 万平方米，同比下降 14.9%。

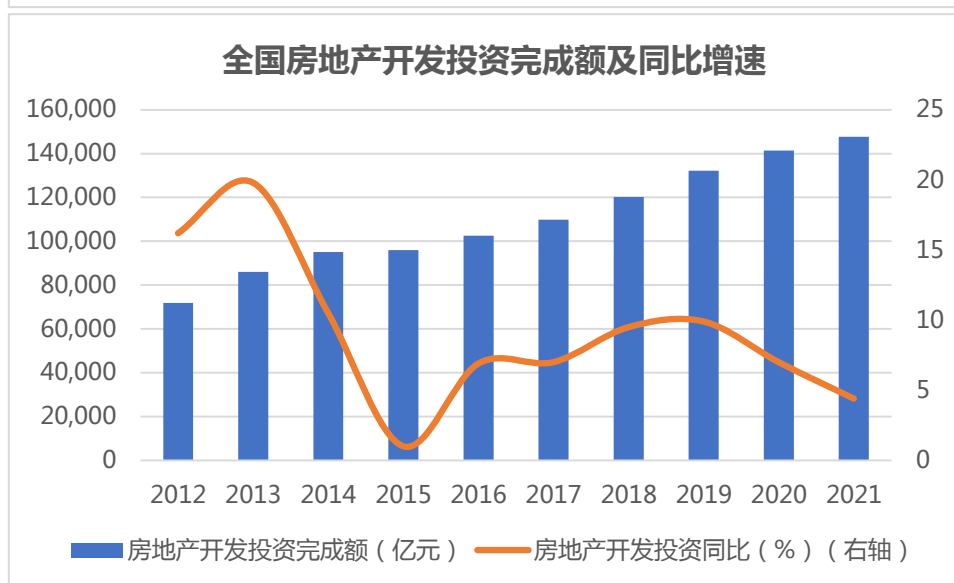
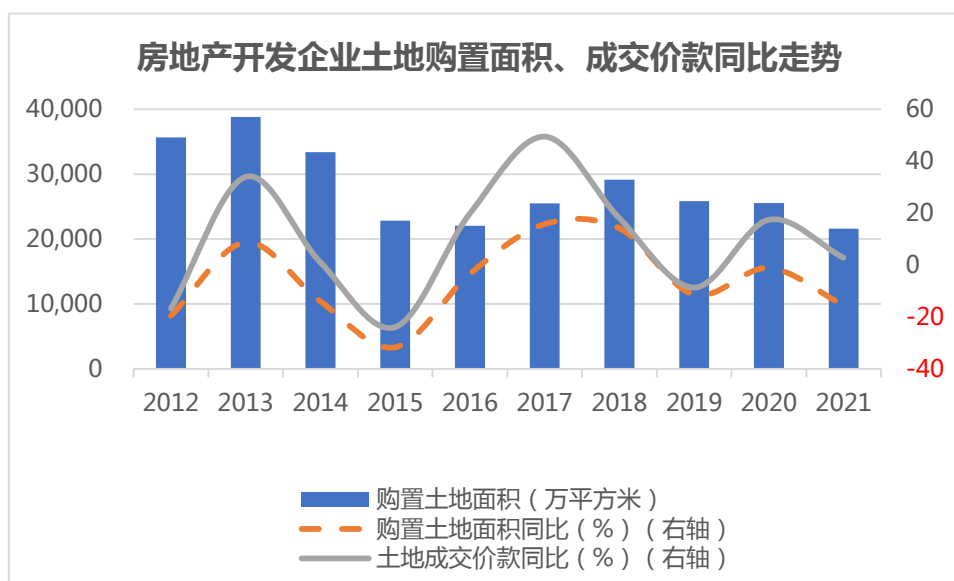
市场区域分化加剧，东部地区市场销售显著好于西部和东北地区，一线城市及部分热点城市相对稳健，并在年末率先出现止跌迹象。



2、土地市场供需双降，房地产开发投资增速放缓

2021 年，是部分热点城市住宅用地“两集中”出让元年，土地市场供需节奏重新调整。伴随市场热度变化，土地出让规则不断完善。3 月份前后的第一批集中供地的平均溢价率较高，市场购地热情高涨，随着下半年市场出现下滑信号，土地市场也随之降温，多个城市出现土地流拍案例。2021 年，房地产开发企业土地购置面积 215,920 万平方米，规模为 2001 年以来最低；比上年下降 15.5%，已连续 3 年负增长。土地成交价款同比增长 2.8%。

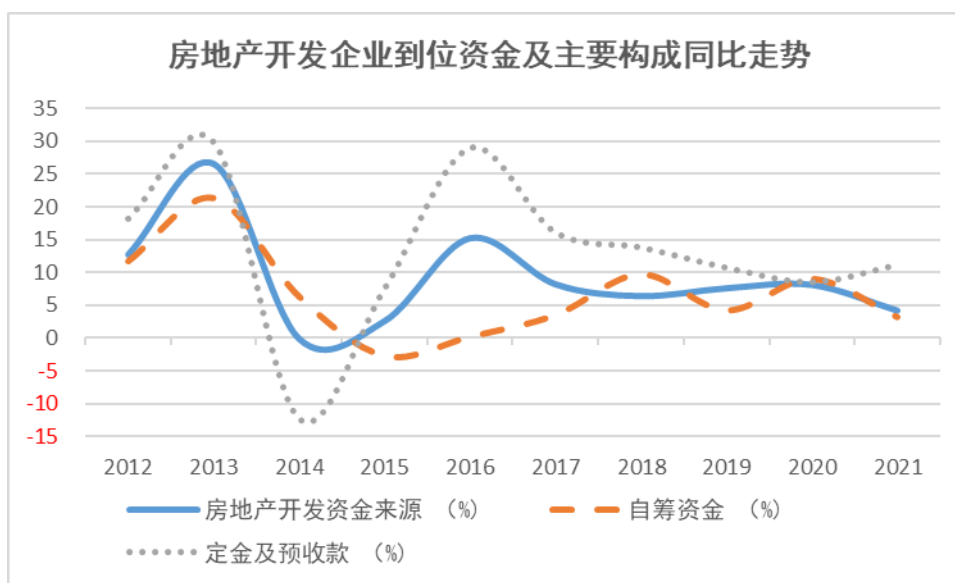
2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，同比增长4.4%，两年平均增长5.7%，增速为近年来低位。从季度数据看，第三季度和第四季度的房地产开发投资增速分别为下降0.8%和下降7.7%。



3、房地产融资环境整体偏紧，融资规模降至近年来低位

2021年房地产新增人民币贷款3.8万亿元，为2016年以来的最低水平。2021年末，全国房地产贷款余额52.2万亿元，同比增长7.9%，增速为2005年（央行开始公布该指标）以来最低值。

分季度看，第一季度房地产信贷融资为1.67万亿，同比下降4.6%，第二季度房地产信贷融资同比下降39.5%，第三季度房地产信贷融资同比下降57.3%。前三季度的房地产融资逐渐收紧。第四季度央行提出“两个维护”政策，但效果还未显现。



4、国房景气指数上半年上升态势，下半年开始持续回落

2021年，年初房地产市场需求持续释放，反映全国房地产行业景气状况的“国房景气指数”2月上升至101.45。随着房地产调控不断加强以及疫情反复“国房景气指数”从3月开始逐渐回落，12月降至100.36。



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、互联网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）2021 年度公司主要经营情况

2021 年，是房地产行业面临巨大挑战的一年，尤其下半年以来，涉房金融政策不断加紧、疫情影响反复、市场预期悲观持续，面对外部环境的急剧变化和市場压力，公司提前预判，早做准备，年初即采取了系列应对措施，报告期，公司上下披荆斩棘、砥砺前行，克难攻坚、奋力拼搏，实现了持续稳定发展。

1、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 1,204.22 万平方米，同比增长 2.53%；合同金额 1,345.58 亿元，同比增长 5.87%，完成年度签约计划的 103.51%。

2、开工、开盘、竣工有序推进。2021 年，公司不断强化项目建设的运营管控。一方面，公司积极响应国家号召，持续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。报告期，公司实现开工 487.76 万平方米，完成年初开工计划的 99.31%；实现竣工 627.46 万平方米，完成年初竣工计划的 87.30%。报告期，结转项目面积 537.16 万平方米，结算收入 415.60 亿元。

3、土地储备结构更加合理。报告期，面对疫情反复、融资收紧和市場下行压力，公司投拓工作审时度势、顺势而为。上半年，聚焦优势城市，在杭州、徐州、芜湖、广州等重点发展城市积极补充土地储备，深耕优势区域的同时，不断提高城市量级；下半年，及时调整投拓策略，重点解决遗留问题。报告期，公司先后在京津冀、长三角、中西部、珠三角区域的 16 个城市获得土地 29 宗，规划建筑面积 303.19 万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积 3,468.90 万平方米。

（4）公司成长性获得投资者高度认可。报告期，公司继续保持中证 500、

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，公司的行业知名度、市场占有率持续提高，获得了 2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司综合实力 TOP10 第 5 位、2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司财富创造力 TOP10 第 5 位、2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10 第 7 位、2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司投资价值 TOP10 第 8 位，稳居 2021 中国房地产百强企业第 16 位。

三、2022 年度董事会工作重点

2022 年，是党的二十大召开之年，是国家实施“十四五”规划承上启下之年，也将是房地产行业持续深度调整的一年。从国内的行业形势来看，房地产市场在国民经济中依然拥有重要的发展地位和强韧的发展后劲。在国家政策指导方向下，房地产市场的发展将更为健康、更加符合人民需求。与此同时，地产的行业格局将继续进行洗牌，去杠杆仍将是行业主旋律，只有“走正道、产品好、内功强”的房企才能在剧烈竞争的市场中保留一席之地。公司将适应新形势，熟悉新规则，主动求变，科学应变，实现长期、稳健、有质量的发展。

（一）2022 年公司经营策略

2022 年是落实公司第六个五年规划的第二年，行业逐渐清晰的发展形势更加验证了公司“六五”规划战略、策略的正确性和执行的迫切性。2022 年公司将继续以“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，2022 年公司经营工作指导思想为：2022 年公司各项工作均围绕现金流来展开，以“闯”为基本工作态度，降成本、减开支、重融资，保交房、保质量、保回款，挤水分、挖潜力、求突破，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）2022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。**2022年城市地产主业工作将在“六五”规划的总体指导下，以现金流为经营主线，统筹兼顾各项工作难度，围绕“一主一辅三约束”的具体目标开展各项工作。“一主”指的是把现金流作为工作总纲，把现金流作为核心工作、中心任务，一切工作围绕现金流这个总纲开展；“一辅”主要解决发展问题，须尽力保证货值不折损。完成“一主一辅”目标受“保工程、保信用、保品牌”三个条件约束。“保工程”指的是保交房、保开工、保开盘、保重要节点；“保信用”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；“保品牌”，指的是在继续协调和维护各方面的良好关系，加强同顾客、合作方的沟通，积极应对和妥善处置好各种疑难复杂问题。

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。**康旅产业，将坚定走“有方向拓展、有理念开发、有标准投资、有温度服务、有情怀运营”的发展道路。产业新城，作为公司转型的精锐之师，将继续做好园区运营，保证团队和各项工作平稳有序。荣万家，作为公司生活方式运营商的重要承载者与实践者，是公司文化的践行者，终端口碑的添力者，2022年物业工作将主要围绕城市地产的主业做好服务，在小区风貌和品牌建设等方面努力取得显著成效。

3、**各专业公司找准定位，勇于担当，实现发展。**设计公司，将通过引领技术创新，提高研发能力，挖掘产品价值，对主业产品及成本优势做出贡献。实业公司，将加大与主业合作的规模，提升自身能力，接得下、建得成、交得好。商管公司，将坚持以“承接包袱、解决麻烦、增添动力、谋求发展”为指导思想，提品质、强招商、扩规模、稳运营、树品牌。互联网公司，聚焦核心业务，将以更高效率和更低投入服务好主业，助力主业安全发展。

（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

2022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。

2021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。2022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

二〇二二年四月二十八日