

顺发恒业股份公司

2022 年度董事会工作报告

2022年度，公司董事会严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规和《公司章程》《董事会议事规则》等公司制度的相关规定和要求，认真贯彻落实股东大会各项决议，积极推动董事会决议的实施，促进公司合法合规运行，健全公司内部管理和控制制度，推动了公司持续健康稳定发展。现将董事会2022年度工作重点和2023年度主要工作计划报告如下：

一、2022年度董事会会议召开情况

2022年度，公司董事会共召开会议八次，会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则和公司章程的规定，会议的决议合法有效。具体情况如下：

序号	会议名称	会议召开时间及方式	会议出席情况	会议决议
1	第九届董事会第七次会议	2022年04月14日 (现场召开与书面表决相结合)	应出席董事9人,实际出席董事9人	审议通过: 1、《2021年年度报告全文和摘要》; 2、《2021年度董事会工作报告》; 3、《2021年度财务报告》; 4、《2022年度经营方针与经营计划》; 5、《2022年度财务预算》; 6、《2021年度利润分配预案》; 7、《关于续聘财务及内控审计机构并支付其报酬的议案》; 8、《关于调整经营宗旨、经营范围以及修订<公司章程>部分条款的议案》; 9、《关于修订<股东大会议事规则>部分条款的议案》; 10、《关于修订<董事会议事规则>部分条款的议案》; 11、《关于与万向财务有限公司签订<金融服务框架协议>的议案》; 12、《关于万向财务有限公司风险评估的议案》; 13、《内部控制自我评价报告》; 14、《关于回购公司股份的议案》; 15、《关于授权公司管理层全权办理回购股份相关事宜的议案》; 16、《关于召开2021年年度股东大会的议案》。
2	第九届董事会第八次会议	2022年04月22日 (书面表决)	应出席董事9人,实际出席董事9人	审议通过: 1、《2022年第一季度报告》; 2、《关于拟变更注册地址的议案》。
3	第九届董事会第九次会议	2022年07月13日 (书面表决)	应出席董事8人,实际出席董事8人	审议通过: 1、《关于提名第九届董事会非独立董事候选人的议案》; 2、《关于召开2022年度第一次临时股东大会的议案》。
4	第九届董事会第十次会议	2022年08月05日 (现场召开与书面表决相结合)	应出席董事9人,实际出席董事9人	审议通过: 1、《关于选举董事长的议案》; 2、《关于调整第九届董事会专门委员会成员的议案》。
5	第九届董事会	2022年08月18日	应出席董事9	审议通过:

	第十一次会议	(书面表决)	人,实际出席董事9人	1、《2022年半年度报告全文及摘要》; 2、《关于万向财务有限公司的风险评估报告》。
6	第九届董事会第十二次会议	2022年10月21日 (书面表决)	应出席董事9人,实际出席董事9人	审议通过:《2022年第三季度报告》。
7	第九届董事会第十三次会议	2022年11月22日 (书面表决)	应出席董事7人,实际出席董事7人	审议通过:《关于全资子公司收购气电公司30%股权暨关联交易的议案》。
8	第九届董事会第十四次会议	2022年12月15日 (书面表决)	应出席董事9人,实际出席董事9人	审议通过:《关于减持已回购股份的议案》。

二、2022年度董事会召集召开股东大会及执行股东大会决议的情况

2022年度,公司董事会召集召开股东大会两次。会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则和公司章程的规定,会议表决结果合法有效。具体情况如下:

序号	会议名称	召开时间及表决方式	投资者参与比例	会议决议
1	2021年年度股东大会	2022年5月10日 (现场表决与网络投票相结合)	75.85%	审议通过: 1、《2021年年度报告全文和摘要》; 2、《2021年度董事会工作报告》; 3、《2021年度监事会工作报告》; 4、《2021年度财务报告》; 5、《2022年度经营方针与经营计划》; 6、《2022年度财务预算报告》; 7、《2021年度利润分配预案》; 8、《关于续聘财务及内控审计机构并支付其报酬的议案》; 9、《关于调整经营宗旨、经营范围以及修订〈公司章程〉部分条款的议案》; 10、《关于修订〈股东大会议事规则〉部分条款的议案》; 11、《关于修订〈董事会议事规则〉部分条款的议案》; 12、《关于与万向财务有限公司签订〈金融服务框架协议〉的议案》; 13、《关于拟变更注册地址及修订〈公司章程〉相应条款的议案》。 其中:第9至11项和第13项议案属特别决议事项,已经出席会议有表决权的三分之二以上股东表决批准;第12项议案为关联交易事项,关联股东万向集团在表决时实施了回避。另外,公司独立董事在本次股东大会上对2021年度工作情况进行了述职。
2	2022年度第一次临时股东大会	2022年8月5日 (现场表决与网络投票相结合)	71.35%	审议通过:《关于增补第九届董事会非独立董事的议案》,同意增补陈军为公司第九届董事会非独立董事。

报告期内,公司董事会根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求,严格按照股东大会决议和授权,认真执行并完成股东大会的各项决议。

三、董事会关于2022年度经营情况的讨论与分析

（一）经营情况概述

报告期内，公司面对机遇和挑战，迎接不断变化的市场形势，围绕发展战略，积极开展各项工作。通过始终坚定“去房化”策略，加快销售回款；通过精细化管理，在经营管控、资金管理方面加强过程管控，不断降费增效；通过拓宽增值服务渠道，积极探索物业服务新模式，打造集约高效、智能绿色、安全可靠的未来社区运营服务体系；通过强强联合模式以及技术升级改造，不断增强企业综合竞争实力；通过维稳运营旺角城特色街区，不断促进旺角城商业街运营质效提升，保障商业项目运营收益；并通过加强团队建设，优化人才素质结构，保障产业发展的人才需求。

2022年1-12月，公司实现营业收入30,719.87万元，利润总额22,611.41万元，归属于母公司所有者的净利润16,193.91万元，分别较上年同期增长12.95%、66.63%和69.48%。

（二）公司主营业务所在市场分析

1、房地产市场分析

（1）杭州市场

2022年杭州楼市调控更加细化，除滨江、拱墅、上城、西湖四个核心区，其他区县均根据各区市场情况优化政策。为加快市场复苏、释放刚性与改善性需求，2022年杭州从多方面放松政策，包括限购政策、公积金政策、落户政策、房贷政策、交易流程优化等。其中5月17日的二手房限购放松和11月11日“认房不认贷”、降低二套房首付比例的房贷新政对于市场的带动作用最为显著，短期市场热度回升。

2022年杭州全年新建商品住宅成交1000.4万平方米，同比下降50.3%，成交规模受供应减少及市场转冷影响降至近7年来新低。从价格来看，2022年新建住宅价格为34742元/平方米，同比上涨9.9%。2022年杭州新房市场成交结构集中主城区以及热门板块，改善类的高价、大户型楼盘占比增加，推动整体成交价格上涨。2022年杭州宅地市场整体热度相对平稳，但板块热度分化加剧，年内达溢价上限的地块基本位于江湾新城、钱江世纪城、宁围、北部新城等核心板块，房企竞争激烈；而临安、富阳和萧山、钱塘等边缘板块的地块基本底价成交。

（2）淮南市场

2022 年各地楼市成交降至冰点，各地方政府多措并举持续纾困，信贷、需求端持续宽松提振市场需求。淮南高新区也出台了相应的购房补贴政策，旨在刺激楼市成交，但从楼市去库存化来看，效果并不显著，库存量仍有增无减。在房企让利促销、政府政策利好等刺激手段下，部分项目成交量有所提升，但整体仍处于较低水平，短期内市场上行仍将面临较大阻力。

2、物业服务市场分析

2022 年 3 月 1 日，杭州市正式施行新修订的《杭州市物业管理条例》（以下简称《条例》）。为提升全市物业管理质量和服务水平，杭州市区两级住保房管部门切实落实新《条例》相关要求，着力开展“杭州市智慧物业管理服务平台”的建设，并于 2022 年 5 月起在全市住宅小区全面推广使用智慧物业管理服务平台的“杭州电子业主卡”，明确条件成熟、信息完备小区的业主可通过业主卡行使投票表决、维修基金及经营性收支查询等业主法定权利，方便业主了解小区信息、参与小区决策。2022 年 7 月，为协调、均衡、深入推进物业管理及监督管理各项工作，杭州正式出台了《关于贯彻落实〈杭州市物业管理条例〉的实施意见》（以下简称《实施意见》），《实施意见》提出要坚持党对物业管理工作的全面领导，把物业管理作为加强基层治理的重要内容来抓，内容涵盖总体要求、主要任务和保障措施三个方面，具体提出了五大类、十八项任务。《实施意见》的出台是为更好地是贯彻落实新修订的《杭州市物业管理条例》各项规定，加快提升了全市物业管理整体水平。

3、风电市场分析

2022 年国家首次提出推动风电项目由核准制调整为备案制，中国风电利好政策频出。2022 年 6 月发布的《“十四五”可再生能源发展规划》要求大规模开发风电等可再生能源，到 2025 年，可再生能源年发电量达到 3.3 万亿千瓦时左右。2022 年 1 月 6 日，国家能源局、农业农村部及国家乡村振兴局印发《加快农村能源转型发展助力乡村振兴的实施意见》提出到 2025 年，建成一批农村能源绿色低碳试点，风电、太阳能、生物质能、地热能等占农村能源的比重持续提升，并推动千村万户电力自发自用。2022 年 5 月，国家发改委和能源局发布《关于促进新时代新能源高质量发展实施方案的通知》，提出风电项目由核准制调整为备案制，只需要报政府备案后就可以办理后续手续，不用政府审批。2022 年 5 月 10 日，浙江发改委公布 2022 年省重点建设和预安排项目计划；5 月 19

日，浙江省政府发布《关于印发浙江省能源发展“十四五”规划的通知》，规划提出风电装机达到641万千瓦以上；10月26日，浙江省能源局下发《关于开展分散式风电项目谋划的通知》，提出要积极推进分散式风电开发，并明确了分散式风电项目的选址原则等内容。

四、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

1、房地产市场

2022年中央经济工作会议明确提出：“要确保房地产市场平稳发展”“扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作”，“保交楼”仍然是重中之重，也将是房地产政策出台的重要着力点之一。2023年“保交楼”专项借款及配套资金将继续加快落地，“保交楼”有望取得更多实质性进展，促进房地产市场预期修复。因此，2023年房地产政策主线将围绕化解风险展开，“保交楼”、防范化解房企风险、支持刚性和改善性住房需求，供需两端政策将持续发力，确保房地产市场平稳发展。

2、物业服务市场

2022年12月14日，中共中央、国务院印发了《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》，其中提到“积极发展服务消费、增加养老育幼服务消费、加快健全居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，增加普惠托育供给，发展集中管理运营的社区托育服务”、“深化家政服务业提质扩容‘领跑者’行动”。2022年12月21日，国家发改委等11部门印发《关于推动家政进社区指导意见》，到2023年底，促进家政服务业提质扩容“领跑者”行动重点推进城市的社区家政网点服务能力覆盖率达到90%以上，到2025年，全国基本实现社区家政服务能力全覆盖；鼓励符合条件的物业服务企业开设家政服务机构，推动嵌入社区综合服务中心、日间照料中心、托育机构、老年助餐点等现有社区公共服务设施。

展望2023年，社区增值服务空间发展广阔。随着物管规模扩张和增值服务渗透的提升，居民消费需求逐渐释放，物管业务发展趋势将持续向好。

3、清洁能源发电市场

根据国家能源局于2023年1月16日发布的2022年全国电力工业统计数据显示：截至2022年12月底，我国可再生能源发电装机容量约11.72亿千瓦，同比增长10.3%，占全国累计发电装机容量45.69%。其中，光伏和风电增速尤为突出，风电装机容量约3.7亿千瓦，同比增长11.2%；太阳能发电装机容量约3.9亿千瓦，同比增长28.1%。同时2022年风光大基地项目陆续开工，以及招标提速带来的订单都将对2023年新能源装机形成有力支撑。加上我国已形成较为完备的可再生能源技术产业体系，可再生电力成本持续下降，逐渐在电力行业占据主导地位。

展望2023年，国家总体经济稳中向好的局面没有改变，电力需求增长明显，且政策支持清洁能源发展和新型电力系统建设，清洁能源发电将面临较好的政治经济环境。

（二）公司发展战略

响应国家“碳达峰、碳中和”战略部署，依托前期积累成果和优势，坚定清洁低碳方向，坚持创新发展理念和数字化驱动，以清洁能源开发为核心，综合能源服务和智慧城市运营为两翼，致力于发展成为数字科技和能源科技赋能的、产融结合的智慧能源供应商及城市综合服务商。

（三）未来一年经营计划

2023年，公司将始终坚持稳健发展、稳中求进，整合企业内外资源，积极推进企业战略转型。2023年，公司计划经营目标为：营业收入218,689.96万元、净利润20,788.85万元。公司将围绕下列重点展开工作：

1、积极拓展清洁能源业务，精准投资布局。聚焦长三角一体化国家战略以及浙江大湾区建设，深耕浙江，围绕新型电力系统构建，精准投资并进行战略布局，通过不断提升资产运营和服务能力，确保企业的高质量发展。

2、稳步推进美颂城项目建设，确保顺利交付，积极推进存量项目销售去化，持续推进“去房产化”；维护旺角城特色街区稳健运营，提升公司品牌形象。

3、推动物业服务内功提升与外延扩张并举。加快服务转型升级，拓展多业态服务；赋能智慧管理，注入新型运营模式；争优创优、提升品牌价值。

4、加强人才队伍建设，加大能源人才引进与培养，优化人才素质结构。将股东利益、公司利益和员工利益紧密结合在一起，更好地吸引和培育人才，继续调整组织机构，加强业务投拓、建设等部门，为公司长远发展提供强有力的组织

保障。

5、保持财务稳健，加强资金监管和统筹管理，在新项目拓展、建设中控制成本，不断降低财务风险。

（四）可能面临的风险及对策

1、政策风险

房地产行业规模上行空间、发展周期受政策影响显著，信贷政策、限购限贷等政策频出频变，这些因素加上市场竞争激烈给公司未来发展带来不确定性。另外，随着近年来国家逐步调整补贴政策，风电行业补贴取消、按照市场化原则进行平价上网，将对公司拓展新业务造成一定冲击。

对策：坚定“去房产化”策略的同时加速产业板块整合升级，发展提升资产运营和物业服务能力，持续加强内部管理、提质增效；从平价上网政策、电力消纳、风资源、造价等方面，持续开展调研，努力抢抓优质资源，实现风险控制。

2、管理风险

随着公司发展战略实施，公司业务范围发生调整，对人才储备、运营管理及公司治理提出更高要求。

对策：加速契合战略发展的专业人才储备，优化人才结构，建立健全规范的管理体系，加强内部控制制度建设，提升经营管理能力，保障企业有序发展。

3、市场竞争风险

目前清洁能源行业竞争主要体现在新项目开发。随着行业集中度的提升、产品的提质增效、抢占优势资源及扩大市场份额的诉求也将进一步加剧企业之间的竞争。

对策：国家提出的“双碳”目标给公司提供了广阔发展空间，公司将乘势而为，加速整合资源，加快市场开拓步伐，扩大装机容量与资产规模，增强公司抗风险能力和自身“造血功能”，进一步提高公司在清洁能源行业的市场竞争力。

4、自然条件风险

公司收购的风电项目均分布在浙江沿海地区，易受台风等恶劣天气威胁。极端恶劣天气引发的自然灾害可能对设备、输电线路等造成损坏，进而影响项目发电能力，对风电场发电量和营收造成不利影响。

对策：公司将加强安全管理，落实企业安全生产主体责任，实施系统安全

绩效考核；加强技术监督，强化定检维护和消缺工作，不断提高运行检修质量和设备健康水平，增强突发事件应对和防灾抗灾能力。

本报告已经公司第九届董事会第十五次会议审议通过，尚需获得公司2022年年度股东大会表决批准。

特此公告。

顺发恒业股份公司

董 事 会

2023年3月31日