

广东世荣兆业股份有限公司

2025 年度董事会工作报告

2025 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 2025 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

2025 年，面对复杂多变的宏观形势与市场环境，在国资与珠光集团的深度赋能、董事会的坚强引领和公司经营班子的科学谋划下，公司上下凝心聚力，攻坚克难，持续深耕房地产主业，加速多元化产业布局，推动各项业务稳健开展，公司总体经营情况稳中有进，实现营收利润双增长，并在优化治理结构、推动多元发展、强化管理提升等方面迈出了坚实步伐，为公司可持续发展提供了坚实保障和支撑。2025 年，公司实现营业收入 158,069.25 万元，较上年增长 61.12%；实现归属于上市公司所有者净利润 13,738.35 万元，较上年增长 267.19%。截至 2025 年末，公司资产总额 752,548.86 万元，归属于母公司的所有者权益合计 491,315.13 万元。

1、固本强基，聚焦主业优势，夯实经营基本盘

2025 年，房地产行业延续深度调整态势，公司保持战略定力、稳中求进，扎实夯实主业根基，在产品力、建造力、营销力、服务力等方面持续精进。具体如下：

一是以创新驱动产品迭代，精研标准化与差异化，锻造核心产品力

2025 年，公司紧扣市场需求与政策导向，平衡标准化管控与差异化创新，持续优化人居产品矩阵。旗下多个项目斩获设计奖项：世荣万达广场再获缪斯设计奖-室内设计金奖；世荣景观花园成功入选“大湾区好房子标杆案例”，并在首届“好房子”方案设计大赛中荣膺“金奖”；世荣峰景广场二期获广州市优秀工程勘察设计奖。各项目精准适配刚需与改善型客群需求，构建兼具品质感与实用性的产品体系，巩固区域市场产品竞争力。2026 年开工并将面向市场的“水云四季”项目将充分运用公司在设计创新及产品迭代的深研成果，以其极致赠送率、四重悬浮生态、全架空车库等设计，将展现“世荣好房子”的独特产品价值优势。

二是以品质筑牢工程根基，严控工程节点与交付标准，夯实可靠建造力

2025年，公司坚守品质至上理念，以全流程管控筑牢工程质量防线，高效推进万荣商业中心、世荣峰景广场一期（酒店项目）、世荣景观花园等项目的建设交付，全年房地产在建项目总计容建筑面积40.66万平方米，竣工面积20.56万平方米，其中，世荣景观花园一标段、二标段，万荣商业中心二标段均荣获“珠海市工程结构（房屋建筑工程）质量水平AAA级”荣誉；万荣商业中心三标段（世荣万达广场）荣获第十七届广东省土木工程詹天佑故乡杯奖。2025年9月，世荣景观花园一标段完成首批交付，以规范流程、精细验房、高效响应兑现品质承诺，将口碑优势转化为市场动能。

三是以务实把握市场节奏，深入洞察市场与客户，提升精准营销力

2025年，公司紧扣区域市场动态，优化营销策略，精准匹配客户需求，全力促进销售去化与资金回笼；加大精准营销投入，聚焦世荣景观花园新品加推，联动世荣尚观花园、世荣峰景广场（二期）等项目组合发力；深入研判珠海西部市场趋势，细化客群画像，优化渠道布局，提升营销转化效率。2025年，公司实现房地产销售（预售）面积6.90万平方米，销售（预售）金额83,962.45万元；截至2025年末，公司累计剩余可售面积17.08万平方米。世荣尚观花园、世荣景观花园分别以销售量和销售价格的高企，位列珠海西部房地产项目第一梯队，形成了以产品品质赢得市场的良性发展格局。

四是以温度深化服务内涵，优化全周期服务体系，彰显卓越服务力

2025年，公司以“精耕细作，共建幸福”为使命，完善全周期服务链条，提升服务质感与客户满意度。创新交付服务模式，将世荣景观花园收楼现场设于公益书屋，以人文仪式感优化交付体验；依托“世荣会”小程序搭建智慧服务平台，覆盖超15000户，近30000名认证业主，全年高效响应报事报修超5000条；丰富社区服务场景，开展节日庆典、防诈骗宣传、便民服务、老年人体检等社区活动近30场，服务居民超5000人次；紧扣民生保障使命，聚焦老旧小区电梯更新难题，成功推动旗下小区56台高龄电梯纳入国家补贴更新计划。报告期内，公司旗下珠海世荣物业管理服务有限公司获评“珠海市物业管理行业诚信企业”称号及社区“纵向帮扶显担当”荣誉称号。

五是以运营整合优质资源，引入优质品牌与多元业态，构建协同商业配套力

2025年，公司深化“地产+区域城市运营商”战略，整合优质资源，打造多元业态协同体系。公司投资建设并与万达商管合作运营的世荣万达广场，自开业以来，项目满铺运营，汇聚了40家首店、109家创新概念店、46家全新形象店，为社会提供近2000

个就业岗位，全年客流量近 1700 万人次，深中江莞及港澳地区来访车流量超 20 万辆次，彰显项目对珠西地区及粤港澳大湾区的强大辐射力。公司稳步推进世荣峰景广场一期喜来登酒店开业筹备，万荣商业中心一、二标段写字楼、商业等及世荣峰景广场商业街的招商，年内斗门区民政局婚姻登记处新址已正式落户世荣峰景广场商业街，后续将引入特色零售、精品餐饮、亲子娱乐等业态，完善社区商业配套，持续提升商业运营能级，助力区域产业升级与城市发展。

2、聚势赋能，推动多元协同，释放产业新动能

2025 年，公司深化“一主多元”发展战略，充分发挥资本平台优势，立足区位、资源及人才禀赋，系统推进多元化战略布局，加快打造企业发展新增长极。在集中供热、商品贸易、农文旅、产业投资等方面持续发力，具体如下：

集中供热服务方面：

2025 年，公司以与江西赣锋锂业股份有限公司合资成立的供热平台公司（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。报告期内，江西锋源坚持稳中求进，经营情况保持稳健。原有厂区正在开展改扩建，新建供热管网 5.65 公里、回水管网 2.21 公里，并正在新建 1 台 75t/h 循环流化床锅炉及配套设施，供热覆盖能力和生产能力进一步提升；积极拓展新客户，成功开拓南昌市场，新增 4 家用汽客户；持续巩固管理成果，全年未发生安全、环保、工伤等责任事故。供热项目拓展方面，江西锋源借助赣锋锂业产业链资源，积极开展南昌新建开发区集中供热项目、新余热动力供应项目、横峰热电联产集中供热项目和临武热电联产集中供热项目的有关推进工作，以期扩大经营范围，达成良性循环。

商品贸易方面：

2025 年，公司商品贸易板块坚持“合规经营、稳健发展”总基调，主动优化业务结构，通过结构性调整推动经营基本面保持稳健。系统推进制度流程优化，针对性补齐管理短板，商贸相关内控机制全面加强。在巩固既有业务的同时，积极开拓新的增长点：一是布局国内建材新业务，统筹公司旗下房地产在建项目甲供材采购工作，并积极拓展外部单位的建材供应业务；依托世荣草朗稻梦生态园，成功搭建农产品销售渠道，并制定分期供应计划，为培育绿色产业奠定基础。二是筹备国际贸易平台建设，深入市场调研、多轮方案论证及实地考察，已完成跨境贸易可行性分析及初步商业模式设计，并协

同开展海关对接、政策咨询及前期招商筹备等基础工作，为国际贸易业务平台的搭建积蓄关键发展动能。

农文旅方面：

2025年，公司积极助推“百千万工程”走深走实，与井岸镇草朗村依托“村企共建”的合作模式，联合打造的大型农旅田园综合体项目-世荣草朗稻梦生态园（原名“世荣农业生态公园”），带动斗门周边农村、农民共同富裕。该项目是推进“百千万工程”典型村培育重点打造的示范项目，总面积约1000亩，项目首期投资3800万元，建设内容包含餐厅、特色住宿、游乐设备、园林施工、种植大棚、循环农业及相关配套设施，开展以农旅观光、亲子研学，花卉康养，特色餐饮，采摘体验等为主的经营内容。项目以“农文旅”为核心，以智慧生态循环农业为依托，结合珠光集团跨境、文旅优势，打造“珠西地区农文旅示范地”、“湾区休闲微度假目的地”和“生态循环农业示范基地”。

目前，项目已建成并于2026年2月7日试营业，2月17日正式投入运营，同步举办珠海市2026年油菜花节，并于2026年3月举办珠海市春耕现场会，同时策划举办相关特色农旅节庆活动，截至本报告批准日已累计接待游客超30万人次。

产业投资方面：

公司参股投资的玉柴船舶动力股份有限公司主营业务为生产船用低速发动机，产品主要运用在散货、集装箱、化学品船、油船及气体运输船等主力商船，主要客户包括多家知名船厂。近年来，随着造船业持续回暖，玉柴船动结束了多年亏损的状态，发展势头良好。报告期内，玉柴船动继续保持营收与利润双增长，整体经营情况表现亮眼。

公司参股投资的广东热浪新材料科技股份有限公司主营业务为亚克力实体面材的生产、研发和销售。产品主要应用于住宅、酒店、公寓、医疗、商业空间装潢等。近年来热浪科技经营效益稳中有进，其产品在公司旗下房地产项目的应用，获得市场认可。报告期内，热浪科技营业收入保持平稳，得益于核心材料成本及运输成本的下降，净利润率较上年同期增长，盈利显著改善。

3、提质增效，优化治理机制，提升管理效能

2025年，公司深入推进提质增效，深化ESG管理理念，健全优化治理机制，全面提升管理效能，为稳健发展提供坚实保障，具体情况如下：

一是优化治理体系，完善决策机制，提升规范运作水平。2025年，公司积极响应新《公司法》及相关监管规则，推动完成由董事会审计委员会承接监事会相关职能，并

同步对《公司章程》在内的 36 项核心治理制度进行了修订，治理体系全面优化提升；同时，系统性开展制度流程与权责体系的梳理优化，并健全决策管理机制，优化决策流程的关键管理标准，提升公司决策的规范性、效率与风险控制能力。

二是深化 ESG 理念，强化信息披露，提升市值管理效能。2025 年，公司高质量发布首份 ESG 报告，ESG 实践获主流评级机构认可，ESG 评级实现两级跃升，成功入选“大湾区国企 ESG 发展指数”榜单、获 2025 第十五届上市公司口碑榜“最具社会责任奖”，相关 ESG 实践案例被收录于权威蓝皮书。同时，公司严把信息披露质量关，持续提升信息披露的规范水平与透明度，构建多层次渠道增进投资者互动，投资者关系生态持续向好，市值表现稳健，进一步增强了市场信心与品牌影响力。

三是拓宽融资渠道，推进资本运作，优化资本结构。2025 年，基于公司控制权变更并融入国资体系，公司全面拓宽融资渠道，利率水平持续优化，为业务发展提供了资金保障。同时，为推动突破非银融资瓶颈，优化资本结构，实现价值增长，公司审慎、有序推进向特定对象发行可转换公司债券的再融资项目，目前该项目已按相关规定提交公司董事会、股东会审议通过，下步将推动向深交所提报申报材料。

四是聚焦成果转化，夯实科创基础，提升科创能力。2025 年，公司深化科技创新长效机制，实现发明专利“零突破”，新增授权专利 20 项；旗下绿怡居公司获“创新型中小企业”、“科技型中小企业”双认定；江西锋源公司通过“国家高新技术企业”与江西省“专精特新中小企业”双资质认定，充分展现了公司在科创领域的持续突破与深厚积淀。

五是强化党建引领，深化企社共建，凝聚高质量发展合力。2025 年，公司党总支坚持以新时代党的建设总要求为统领，深入学习贯彻党的二十届四中全会精神，引导党员自觉同党中央保持高度一致。与南峰社区党委常态联动，开展“共筑绿色家园”系列主题党日活动，推动资源共享、优势互补，形成服务群众合力。通过形式多样的党建活动，强化基层组织建设，发挥党员先锋模范作用，深化企社共建共治共享格局，以高质量党建引领和保障公司高质量发展。

（二）主要经营指标分析

1、报告期内公司实现营业收入 158,069.25 万元，同比增长 61.12%，报告期内公司发生营业成本 112,214.89 万元，同比增长 73.15%，主要原因系本报告期可结转商品房收入及成本增加；

2、报告期内公司发生销售费用 5,818.67 万元，同比增长 102.86%，主要原因系本报告期可结转商品房收入增加对应销售代理费增加所致；

3、报告期内公司发生管理费用 9,181.64 万元，同比下降 25.09%；

4、报告期内公司发生财务费用 1,046.37 万元，同比增长 269.57%，主要原因是本期费用化利息支出增加；

5、报告期内公司发生研发费用 3,150.29 万元，同比下降 27.84%；

6、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额 8,445.09 万元，较上年同期增加 119.45%，主要原因系房地产业务销售回款较上年同期增加及贸易业务“购买商品、接受劳务支付的现金”较上年同期减少；

7、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额-19,897.77 万元，较上年同期增加 68.77%，主要原因系本报告期万达广场及酒店投入减少；

8、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额 73,895.97 万元，较上年同期增加 54.11%，主要原因系本报告期公司取得的银行借款收到的现金较上年同期增加。

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

2025 年度，公司董事会共计召开董事会会议 7 次，审议议案 35 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
第八届董事会第十八次会议	2025 年 04 月 22 日	2025 年 04 月 24 日	审议通过了《2024 年度董事会工作报告》《2024 年度财务决算报告》《2024 年度利润分配预案》《2024 年年度报告及其摘要》《2024 年度内部控制评价报告》《2024 年度环境、社会及治理（ESG）报告》《关于 2024 年度内部控制规则落实情况的议案》《关于 2025 年度融资授权的议案》《关于 2025 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》《关于续聘 2025 年度审计机构的议案》《2025 年第一季度报告》《关于召开 2024 年年度股东大会的议案》。
第八届董事会第十九次	2025 年 06 月 19 日	2025 年 06 月 21 日	审议通过了《关于向关

会议			关联方借款暨关联交易的议案》《关于聘任总裁暨变更法定代表人的议案》。
第八届董事会第二十次会议	2025年08月14日	2025年08月15日	审议通过了《关于2025年度日常关联交易预计的议案》。
第八届董事会第二十一次会议	2025年08月26日	2025年08月28日	审议通过了《2025年半年度报告及其摘要》。
第八届董事会第二十二次会议	2025年10月15日	2025年10月16日	审议通过了《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》《关于修订公司部分治理制度（股东大会审议通过即生效）的议案》《关于修订公司部分治理制度（董事会审议通过即生效）的议案》《关于召开2025年第一次临时股东大会的议案》。
第八届董事会第二十三次会议	2025年10月28日	2025年10月29日	审议通过了《2025年第三季度报告》《关于聘任内部审计机构负责人的议案》。
第八届董事会第二十四次会议	2025年12月22日	2025年12月23日	审议通过了《关于公司符合向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券的预案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于制定公司〈未来三年股东回报规划（2025-2027）〉的议案》《关于制定公司〈可转换公司债券持有人会议规则〉的议案》《关于提请股东会授权董事会全权办理本次向特定对象发行可转换公司债券有关事宜的议案》《关于召开2026年第一次临时股东大会的议案》《关于

			聘任公司副总裁的议案》。
--	--	--	--------------

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2025 年度公司共召开股东大会 2 次，其中年度股东大会 1 次，会议合计共审议议案 9 项。股东大会的召集、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	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2024 年年度股东大会	年度股东大会	61.58%	2025 年 05 月 15 日	2025 年 05 月 16 日	审议通过了《2024 年度董事会工作报告》《2024 年度监事会工作报告》《2024 年度财务决算报告》《2024 年度利润分配预案》《2024 年年度报告及其摘要》《关于 2025 年度担保额度的议案》《关于续聘 2025 年度审计机构的议案》。
2025 年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.22%	2025 年 10 月 31 日	2025 年 11 月 01 日	审议通过了《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》《关于修订公司部分治理制度（股东大会审议通过即生效）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	提出的重要意见和建议
战略委员会	王宇声、李绪鹏、吕海涛	1	2025 年 04 月 22 日	审议通过了《公司 2024 年度经营情况及公司 2025 年度经营计划》	会议审议事项均全票获得通过

战略委员会	王宇声、吕海涛	1	2025年12月22日	<p>审议通过了《关于公司符合向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》</p> <p>《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》</p> <p>《关于公司向特定对象发行可转换公司债券的预案的议案》</p> <p>《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》</p> <p>《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告的议案》</p> <p>《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》</p> <p>《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》</p> <p>《关于制定公司〈未来三年股东回报规划（2025-2027）〉的议案》</p> <p>《关于制定公司〈可转换公司债券持有人会议规则〉的议案》</p>	会议审议事项均全票获得通过
审计委员会	刘阿苹、薛自强、吕海涛	5	2025年04月11日	<p>审议通过了《在年审注册会计师出具初审意见后对公司2024年度财务报告进行书面审阅》</p> <p>《2024年度内部控制评价报告》</p> <p>《2024年度内部控制规则落实自查表》</p> <p>《2024年第四季度内部审计</p>	会议审议事项均全票获得通过

				工作报告》 《2024 年度内 审部门年终报 告以及 2025 年 度内部审计工 作计划》	
			2025 年 04 月 22 日	审议通过了 《2024 年年度 报告及其摘要》 《关于会计师 事务所从事 2024 年度公司 审计工作的总 结报告》《2024 年度会计师事 务所的履职情 况评估报告及 审计委员会履 行监督职责情 况报告》《关于 续聘 2025 年度 审计机构的议 案》《2025 年 第一季度报告》 《2025 年第一 季度内部审计 工作报告》	会议审议事项 均全票获得通 过
			2025 年 08 月 19 日	审议通过了 《2025 年半年 度报告及其摘 要》《2025 年 第二季度内部 审计工作报告》	会议审议事项 均全票获得通 过
			2025 年 10 月 22 日	审议通过了 《2025 年第三 季度报告》 《2025 年第三 季度内部审计 工作报告》《关 于提名内部审 计机构负责人 候选人的议案》	会议审议事项 均全票获得通 过
			2025 年 12 月 22 日	审议通过了《关 于公司符合向 特定对象发行 可转换公司债 券条件的议案》 《关于公司向 特定对象发行 可转换公司债 券方案的议案》 《关于公司向 特定对象发行 可转换公司债 券的预案的议	会议审议事项 均全票获得通 过

				案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于制定公司〈未来三年股东回报规划（2025-2027）〉的议案》《关于制定公司〈可转换公司债券持有人会议规则〉的议案》	
薪酬与考核委员会	王晓华、薛自强、姜会红	1	2025年04月22日	审议通过了《关于确认董事、高级管理人员2024年度薪酬的议案》	会议审议事项均全票获得通过
提名委员会	薛自强、刘阿莘、王宇声	2	2025年06月19日	审议通过了《关于公司总裁候选人资格审查的议案》	会议审议事项均全票获得通过
			2025年12月22日	审议通过了《关于公司副总裁候选人资格审查的议案》	会议审议事项均全票获得通过

（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	现场出席董事会次	以通讯方式参加董	委托出席董事会次	缺席董事	是否连续两次未亲	出席股东

	事会次数	数	事会次数	数	会次数	自参加董 事会会议	会次数
王宇声	7	0	7	0	0	否	2
吕海涛	7	1	6	0	0	否	1
姜会红	7	1	6	0	0	否	2
刘阿苹	7	1	6	0	0	否	2
薛自强	7	0	7	0	0	否	2
王晓华	7	0	7	0	0	否	2
李绪鹏	1	1	0	0	0	否	0

（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 2026 年，全球经济仍将处于深度调整与结构性重塑阶段，外部环境复杂多变，我国经济长期向好的基本面没有改变。2026 年 3 月，两会政府工作报告指出，2026 年是“十五五”开局之年，要加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持稳中求进工作总基调，实施更加积极有为的宏观政策，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，持续防范化解重点领域风险，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，保持社会和谐稳定，实现“十五五”良好开局。

房地产行业的发展与宏观经济密切相关。2026 年政策环境有望在延续宽松基调的基础上，进一步向“稳市场、优供给、促转型”方向深化。3 月，两会政府工作报告指出，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动，进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。随着一揽子政策持续落地显效，市场预期有望逐步修复，行业流动性压力将可能得到进一步缓解。

（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

2026年，公司将紧紧围绕未来发展战略，重点部署以下工作：

1、深耕主业，提升经营质量，巩固稳健发展成果

2026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：

面对复杂多变的宏观环境，以及房地产行业深度调整与模式变革的新形势，公司将保持审慎态度，持续关注行业动向与市场变化。我们将坚持稳健经营原则，灵活调整拿地策略，聚焦核心区域与优质项目，严控投资风险，确保公司实现可持续、高质量的发展。

项目开发方面：

一是按照项目节点计划，推进新开工项目水云四季花园、在建项目世荣峰景广场一期（酒店项目）及世荣景观花园的开发建设，世荣景观花园计划在2026年第四季度竣工交付，世荣峰景广场-喜来登酒店力争在年内开业，水云四季花园的建设期将延续至下一年。二是严抓项目进度，严控工程质量，筑牢安全防线，持续打造品质标杆工程，参照创优评奖及高新技术企业认定标准推进建设与科创工作，全面提升综合建设水平。

项目销售方面：

一是强化内外部协同联动，加强常态化沟通，探索营销协同、资源互荐、客户共享等合作模式，充分挖掘多业态资源潜力，形成营销合力，共同促进销售目标实现。二是

推行全周期目标管理，将年度销售与回款目标层层分解至季度、月度及周度，强化数据监控与定期复盘，形成管理闭环，确保策略执行有效、目标清晰可控。三是动态优化销售策略，建立市场信息实时监控体系，紧密追踪政策、竞争及客户需求变化，严控营销费用，确保资源精准投放于关键环节，提升投入产出效能。

2026年，公司将积极推进世荣瞰观花园、世荣尚观花园、世荣峰景广场（二期）销售，并加快推动水云四季花园推出首批预售产品。2026年，将以“世荣尚观花园整盘去化率（按套数计算，下同）达94%、世荣峰景广场（二期）整盘去化率达93%、世荣瞰观花园整盘去化率达63%”为目标加快产品去化，其他项目车位、商铺等业态也将加速去化，加快回款。

融资安排方面：

公司将以银行贷款融资为主，资本市场再融资为辅，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。2026年，公司将强化资金管理，预防系统风险，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：

2026年，依托世荣商管公司，公司将深化世荣峰景广场一期（酒店项目）、万荣商业中心及各项目商铺、车位、公寓等资产的运营管理，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，持续深化向“地产+区域城市运营商”的转型。

2、多元突破，拓展盈利空间，培育持续增长能力

2026年，在珠光集团控股、国资赋能的基础上，公司将整合资源、强化协同，持续深化集中供热、商品贸易、城市运营、农文旅、产业投资等领域的多元化布局，链接新质生产力，推动产业升级，培育发展新动能。具体计划如下：

集中供热服务：

江西锋源将持续践行“打造区域一流标杆能源企业”的总目标，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为依托，为新余市高新区区内企业提供供热服务。江西锋源将持续践行“打造区域一流标杆能源企业”的总目标，筑牢安全根基，强化风险排查与应急能力建设；深化成本管控，优化煤炭采购与库存管理；提升经营质量，完成

各项年度计划及安全生产任务；加快项目建设，确保扩建 1 台 75t/h 锅炉项目按期投产。同时，加快推动完成新余热动力供应项目、横峰热电联产集中供热项目和临武热电联产集中供热项目的前期工作，推进南昌新建开发区集中供热项目的建设进度，根据市场需求尽快落实相关建设节点，并积极开展市场营销活动，确保实现南昌项目供汽目标。

商品贸易：

围绕国内商贸、国际贸易、生态农业三大发展主线，聚焦建材业务、生态农业业务、国际贸易业务的年度目标，全力推动价值增长与结构优化。保障公司旗下重点在建项目甲供材业务落地实施，拓展内外部单位建材供应规模；推动农产品实现规模化销售；加快国际贸易平台的设立与运营，力争实现新业务突破性落地；同步构建系统化专业培训体系，全面提升团队市场化开拓与风险处置能力，构建支撑高质量发展的核心人才力量。

城市运营及综合开发：

一是联动珠光集团、大横琴集团在城市运营及产业开发方面的资源优势，不断提升公司在珠海城市综合开发及区域创新发展领域的布局和影响力。

二是响应建设“好房子”号召以及“四化”新型住宅产品的相关政策导向及珠光新一代住宅品牌标准体系，构建世荣“好房子”产品体系、“好生活”生态系统，为建设房地产新模式下的“智慧”城市、社区、住宅贡献力量。

三是经营好世荣万达广场，深化与万达商管合作，新增将万荣商业中心项目的室外商业街（金街）出租给万达商管，提升项目整体运营效率，进一步拓展市场空间，为公司创造长期稳定的收益，进一步擦亮高品质生活城市名片；推动喜来登酒店项目建设进度，打造精品项目，进一步完善区域高端商业配套。

四是探索“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。

农文旅项目：

2026 年，公司将以世荣草朗稻梦生态园为重要抓手，深度融入“百千万工程”，持续释放“村企共建”协同效应。项目立足“农文旅”融合发展定位，依托智慧生态循环农业基础，着力推动从“建设落地”向“运营提升”阶段跃升，将重点推进以下方面：一是优化运营体系，提升餐饮、住宿、游乐等配套服务能级，构建精细化运营标准；二是打造精品 IP，深化四大 IP 形象应用，以油菜花节等品牌活动为牵引，策划四季主题农旅节庆，增强项目市场影响力；三是推进产业融合，发挥集团跨境与文旅资源优势，探索“农业+

文旅+商贸”多元融合新模式，带动周边农村和农户增收致富；四是细化青年创业扶持政策，加快“琴澳聚潮集”等创业载体落地，将项目打造成为“青年返乡无围墙创业园”。

产业投资：

一是推动参股投资各企业的业务持续升级，筑稳多元化产业营收支撑，参与参股公司玉柴船动及热浪科技的经营与布局，探索产业链资源整合契机，相互赋能发展，为公司培育新的增长极、向上下游延伸与多元化发展提供良好战略实践。

二是积极响应国家政策号召，充分发挥上市公司资本平台优势，重点布局国家鼓励类产业，持续寻求优质股权战略投资机会，积极参与产业基金投资，构建资金与资产收益的良性循环。

3、管理提效，强化党建引领，构建协同发展生态

2026年，公司将坚持党建引领，锚定战略目标，强化目标责任制，继续推动公司运营效率与治理科学性的提升，具体计划如下：

一是强化党建领航，凝聚发展合力。2026年，公司将始终坚持把党建引领放在首位，充分发挥党组织的政治核心作用，为企业高质量发展提供坚实的思想保障。通过高质量开展党的理论学习教育，坚持不懈用党的创新理论凝心铸魂，以党建引领公司正确发展方向；同时聚焦主责主业，将党建工作深度融入公司发展战略，推动党建与业务同频共振、相融互促，持续强化政治引领和组织保障，实现党建与公司发展互促共进，为可持续发展注入更强动力。

二是优化顶层设计，明确战略规划。2026年，公司将高质量编制公司“十五五”规划及三年经营计划，推动规划与国家产业政策、国资战略布局、区域发展大局同频共振，以战略引领资源优化配置、业务布局升级，推动战略蓝图转化为发展实效，为公司深化国资融合、发挥上市公司功能、实现长远可持续发展提供根本遵循和坚实保障，确保“十五五”开局稳、起步实。

三是深化资本运作，提升市值管理水平与企业价值。2026年，公司将持续系统化、常规化、专业化地做好市值管理工作，高质量发布2025年报与ESG报告，保持ESG评级优势，持续完善投资者关系管理，稳定市场预期。推进董事会换届与内控体系完善，规范公司治理；加快再融资项目落地，突破非银融资瓶颈，探索多元化资本运作工具，优化资本结构，赋能公司长远发展。

四是夯实管理根基，激发组织活力。2026年，公司将结合治理规则及业务实际进一步优化权责分工与审批流程，厘清管理边界。推进企业文化与思想作风建设，弘扬攻坚克难、奋发向上的工作作风，重塑组织面貌，提升执行效率。优化用人机制，搭建经营管理、专业技术、职业技能三大培训体系，完善薪酬绩效体系，将个人绩效与公司效益紧密结合，健全干部轮岗、竞争上岗等机制，打造信念坚定、团结有为、担当作为的世荣铁军。

五是构建创新生态，打造核心竞争力。2026年，公司将坚持以创新为引领，着力打造创新生态体系，筑牢核心竞争力。依托数字技术提升用户交互体验，推动主业与多元产业高效协同；持续完善科研体系，健全知识产权保护机制，强化科研人才梯队建设，不断增强技术内核与综合实力。数字化与科创协同发力，形成正向循环，将为公司高质量发展注入持续动能。

广东世荣兆业股份有限公司

董事会

二〇二六年四月十六日