

顺发恒业股份公司

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》《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，本着对全体股东负责的态度，诚实守信、恪尽职守、勤勉尽责地开展各项工作，切实维护公司和全体股东的合法权益，保障了公司的良好运作和可持续发展。现将有关工作情况汇报如下：

一、2021年度董事会会议召开情况

2021年度，公司董事会共召开会议9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 and 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	第八届董事会第十八次会议	2021年1月4日 (书面表决)	应出席董事9人,实际出席董事9人	审议通过:《关于全资子公司以自有资产抵押向银行申请贷款的议案》。
2	第八届董事会第十九次会议	2021年4月9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、《2020年年度报告全文和摘要》; 2、《2020年度董事会工作报告》; 3、《2020年度财务报告》; 4、《2020年度利润分配预案》; 5、《关于续聘财务及内控审计机构并支付其报酬的议案》; 6、《关于与万向财务有限公司签订〈金融服务框架性协议〉的议案》; 7、《关于万向财务有限公司风险评估的议案》; 8、《内部控制自我评价报告》。
3	第八届董事会第二十次会议	2021年4月19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、《2021年第一季度报告全文及正文》; 2、《关于支付独立董事津贴的议案》; 3、《关于换届选举第九届董事会非独立董事候选人的议案》: 提名王竞楠、顾根永、王红民、盛树浩、孙宏涛、海侠为第九届董事会非独立董事候选人; 4、《关于换届选举第九届董事会独立董事候选人的议案》: 提名李历兵、邵劭、郑刚为第九届董事会独立董事候选人; 5、《关于召开2020年年度股东大会的议案》。
4	第九届董事会第一次会议	2021年5月13日 (现场召开与书面表	应出席董事9人,实际出席	审议通过:

		决相结合)	董事9人	1、《关于选举公司董事长的议案》； 2、《关于选举公司第九届董事会专门委员会成员的议案》； 3、《关于聘任公司董事会秘书的议案》。
5	第九届董事会第二次会议	2021年6月16日 (书面表决)	应出席董事9人,实际出席董事9人	审议通过:《关于全资子公司收购股权暨关联交易的议案》。
6	第九届董事会第三次会议	2021年8月26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、《2021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》。
7	第九届董事会第四次会议	2021年9月23日 (书面表决)	应出席董事7人,实际出席董事7人	审议通过: 1、《关于选举董事长的议案》; 2、《关于聘任总裁的议案》; 3、《关于提名第九届董事会非独立董事候选人的议案》; 4、《关于召开2021年度第一次临时股东大会的议案》。
8	第九届董事会第五次会议	2021年10月20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、《2021年第三季度报告》; 2、《关于调整第九届董事会专门委员会成员的议案》; 3、《关于聘任财务负责人的议案》。
9	第九届董事会第六次会议	2021年11月29日 (书面表决)	应出席董事9人,实际出席董事9人	审议通过:《关于聘任董事会秘书的议案》。

二、董事会召集召开股东大会及执行股东大会决议的情况

2021年度,公司董事会召集召开股东大会2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 and 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	2020年年度股东大会	2021年5月13日 (现场表决与网络投票相结合)	79.11%	审议通过: 1、《2020年年度报告全文和摘要》; 2、《2020年度董事会工作报告》; 3、《2020年度监事会工作报告》; 4、《2020年度财务报告》; 5、《2020年度利润分配预案》; 6、《关于续聘财务及内控审计机构并支付其报酬的议案》; 7、《关于与万向财务有限公司签订〈金融服务框架性协议〉的议案》; 8、《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》; 9、《关于修订〈董事会议事规则〉部分条款的议案》; 10、《关于支付独立董事津贴的议案》; 11、《关于换届选举第九届董事会非独立董事的议案》: 选举王竞楠、顾根永、王红民、盛树浩、孙宏涛、海侠为第九届董事会非独立董事; 12、《关于换届选举第九届董事会独立董事的议案》: 选举李历兵、邵劭、郑刚为第九届董事会独立董事; 13、《关于换届选举第九届监事会非职工监事的议案》: 选举管大源、彭健为第九届监事会非职工监事。 其中:第7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；第 8、9 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 11 至 13 项议案采用了累积投票制进行逐项表决；另外，公司独立董事在本次股东大会上对 2020 年度工作情况进行了述职。
2	2021 年度第一次临时股东大会	2021 年 10 月 12 日 (现场表决与网络投票相结合)	73.90%	审议通过：《关于增补第九届董事会非独立董事的议案》，同意增补钱嘉清、王涛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《公司法》《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、董事会关于报告期内经营情况的讨论与分析

(一) 经营情况概述

报告期内，公司持续坚定“去房化”策略，通过“快周转”实现“去库存”任务目标，完成“顺发·美颂城”新项目住宅全部去化；不断提高自持物业运营能力，保障旺角城新天地商业项目运营收益。加强智慧物业管理服务建设，不断拓展非住宅领域物管服务，丰富商办项目管理业态。同时，公司持续推进产业战略转型，通过收购股权涉足风电行业介入能源产业，加速产业升级，拟构建低碳、高质、可持续发展的综合发展布局。围绕“双碳”目标，聚焦长三角一体化国家战略及浙江省大湾区发展契机，依托优势项目和前期积累成果，深研能源产业与能源示范应用，积极拓展新的发展模式。

2021 年 1-12 月，公司实现营业收入 27,198.00 万元，利润总额 13,569.99 万元，归属于母公司所有者的净利润 9,555.17 万元，分别较上年同期减少 58.14%、64.74% 和 64.08%。

2021 年 1-12 月，公司完成合同销售金额 222,231.90 万元，合同销售面积 6.48 万平方米，分别较上年同期上升 1450.87% 和 787.67%。

(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

根据《中指数据 CREIS》显示：2021 年度，杭州房地产市场全年成交面积 2334 万方，同比增长 45.7%；成交金额 7273 亿元，同比增长 60.9%。2021 年杭州楼市

在调控政策层层加码、信贷不断收缩的情况下，整体依然保持较高活力，全年市场呈现以下几大特征：新房市场成交规模创新记录，市场表现供不应求，全年呈现“前热后冷”趋势；核心区在供应拉动下成交规模显著增长，郊区成交同比下滑；二手房市场成交同比下滑，5月开始成交现六连跌；商业地产市场整体稳步复苏。新房市场，商品房成交量价齐涨，市场表现供不应求；商品住宅成交量创近5年新高，楼市年内经历从热到冷转变；二手房市场成交同比下降14.4%，四季度探底回调。全年看楼市大热，但经历多次楼市调控，在政策层面坚持房住不炒，并将会逐步落实房地产长效机制。

（2）淮南市场

2021年，淮南市(含县城)共计成交土地33宗，成交面积123.06万方（1845.95亩），成交金额44.84亿，平均地价235万元/亩。同比2020年，淮南土地成交宗数上涨106.25%，成交面积上涨7%，成交总金额上涨9.69%，平均地价下跌1.94%。从房地产开发企业在淮南区域内的销售额排行来看，2021年1-12月，榜单TOP10房企整体销售金额41.55亿，销售面积64.11万方。

2、物业服务市场分析

浙江省2019年3月发布《浙江省未来社区建设试点工作的方案》，社区作为城市基本单元，以聚焦人本化、生态化、数字化3大价值坐标的“未来社区”九大场景理念推动人文关怀、智慧、低碳、共享生活模式的新转变。越来越多具有前瞻性的物业服务企业纷纷从传统的设施设备管理与维护的思维中跳脱出来，努力通过数字化等手段，赋能社区服务，向住户提供“柔性服务”，打造更智能、绿色、包容的社区。

3、风电市场分析

根据国家能源局发布的统计数据,截至2021年12月底，我国发电装机容量约23.8亿千瓦，同比增长7.9%。其中，风电装机容量约3.3亿千瓦，同比增长16.6%，连续多年稳居世界首位。2021年，全国6000千瓦及以上电厂发电设备利用小时3817小时，比上年同期增加60小时。全国主要发电企业电源工程建设投资完成5530亿元，同比增长4.5%。电网工程建设投资完成4951亿元，同比增长1.1%。2021年海上风电异军突起，全年新增装机1690万千瓦，是此前累计建成总规模的1.8倍，目前累计装机规模达到2638万千瓦，跃居世界第一。2021年，我国风电

平均利用率96.9%，较上年同期提高0.4个百分点。其中，江苏、浙江、安徽、福建、湖北、四川、两广更是全年风电可利用率达到了100%。

浙江省发改委、能源局发布《浙江省可再生能源发展“十四五”规划的通知》提出大力发展风电、光伏，实施“风光倍增计划”。浙江省发改委发布《关于促进浙江省新能源高质量发展的实施意见（修改稿）》提出，大力推进“风光倍增工程”。稳步推动海上风电平价上网。按照“逐步退坡、鼓励先进”的原则逐年制定海上风电上网电价，实施财政、金融等支持，支持省管海域海上风电项目逐步实现平价上网。2022-2025年通过竞争性配置确定需要扶持的项目，分年度装机总容量分别不超过 50万千瓦、100万千瓦、150万千瓦、100万千瓦。

（三）公司发展战略和下一年经营计划

1、公司发展战略

响应国家“碳达峰、碳中和”的战略部署，依托前期积累成果和优势，深研清洁能源综合能源技术，结合园区示范应用，探索绿色低碳、智能物联的园区综合服务模式，致力发展成为绿色、智慧的城市项目投资、建设与运营的综合服务商。

2、下一年经营计划

聚焦长三角一体化国家战略以及浙江省大湾区建设，围绕“让空气更清新”的愿景，整合企业内外优势资源，拓宽发展思路，提升资产运营和服务能力，优化发展布局，探索可持续的运营模式，坚持稳中求进，推进企业战略转型与升级。2022年里经营目标为：营业收入39,971.43万元、净利润12,377.71万元。公司将围绕下列重点展开工作：

（1）扩大能源类业务规模、积累低碳资产。关注与研究清洁能源行业与能源科技发展趋势，寻找价值投资机会，增加新的利润增长点，提升公司可持续经营能力。

（2）持续做好存量项目销售去化，拓宽营销渠道，降低营销成本。维护旺角城特色街区稳健运营，并做好拓展复制，同时促进项目尾盘去化，加快回款。

（3）做好存量物业有效去化、增加溢价，旺角城商业街运营质效提升。推进增收节支：严格预算精细化管理，以过程控制与目标考核为抓手；加强项目决算审计等工作。

(4) 加强人才队伍建设、优化组织机构设置，关注对现有人员的发展规划与能力塑造，加大人才引进与培养，优化人才素质结构，打造一支具备行研、投资、运营服务能力的高质量专业队伍，保障产业发展的人才需求。持续完善以重点事、队伍建设、梯队培养三维度组织考核体系，注重对个人重点事、创新事KPI考核评价，强化绩效结果运用，推进激励机制，增强员工责任感、使命感，形成勇于创新、敢于担当、善于协作、乐于分享的工作氛围。

(5) 物业服务提升内功与外延扩张并举，加强信息化基础建设与升级，实现线上线下相结合的物业服务新模式，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；拓宽增值服务渠道，争优、续聘，提升物业服务品牌形象。

(四) 可能面临的风险分析及对策

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七次会议审议通过，尚需获得公司2021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

2022年4月16日