



荣安地产股份有限公司 2017 年度董事会工作报告

(王久芳 董事长)

2017 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。2017 年度，公司董事会的工作情况如下：

一、董事会 2017 年度日常工作及履职情况

(一) 董事会履职情况

2017 年度，公司董事会共召开了十九次会议，其中董事会临时会议共十七次，做出的各项决议得到有效执行。

董事会共召集了六次股东大会，会上董事会提请审议的事项均获得了通过。

公司董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行职责。

(二) 独立董事履职情况

2017 年度，公司独立董事能够认真履行职责，能够按时参加董事会行使权利，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 2016 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。

(三) 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。2017 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。

2017 年 4 月 25 日，第九届董事会战略委员会召开 2017 年第一次会议，审议通过了《董事会战略委员会 2016 年度履职情况汇总报告》。

2、董事会审计委员会履职情况

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》，能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 2016 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，出具了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。

2017 年 4 月 25 日，第九届董事会审计委员会召开 2017 年第一次会议，审议通过了《董事会审计委员会 2016 年度履职情况汇总报告》。

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。报告期内为公司换届选举增补董事、监事候选人。

2017 年 3 月 7 日，第九届董事会提名薪酬委员会召开 2017 年第一次会议，审议通过了《2016 年度公司高级管理人员薪酬安排的议案》

2017 年 4 月 25 日，第九届董事会提名薪酬委员会召开 2017 年第二次会议，审议通过了《董事会提名薪酬委员会 2016 年度履职情况汇总报告》

2017 年 5 月 26 日，第九届董事会提名薪酬委员会召开 2017 年第三次会议，审议通过了《关于提名第十届董事会董事候选人的议案》

2017 年 7 月 3 日，第十届董事会提名委员会召开 2017 年第一次会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》

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，拟定了公司高管人员 2016 年度薪酬方案，审议通过上述薪酬方案后向董事会提报公司高管人员 2016 年度薪酬方案。

2017 年 3 月 7 日，第九届董事会提名薪酬委员会召开 2017 年第一次会议，审议通过了《2016 年度公司高级管理人员薪酬安排的议案》。

2017 年 4 月 25 日，第九届董事会提名薪酬委员会召开 2017 年第二次会议，审议通过了《提名薪酬委员会 2016 年度履职情况汇总报告》。

2017 年 5 月 26 日，第九届董事会提名薪酬委员会召开 2017 年第三次会议，审议通过了《关

于提名第十届董事会董事候选人的议案》。

（四）较好完成 2017 年度信息披露工作

2017 年度，公司董事会真实、准确、完整、公平、及时地向社会及投资者发布了 104 件临时公告和 4 件定期报告，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。2017 年，在深交所组织评审的深市上市公司年度信息披露考评中，我公司被评定为 B 级。

（五）加强和防范内幕交易相关工作

董事会按照防范内幕交易的相关办法和要求严格执行，加强管理，全年没有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

2017 年，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 950 个，回复互动易提问 105 个，现场接待机构投资者 2 批次，参加网上投资者接待日活动 1 次。在提升接待投资者质量的同时，并以多种形式加强与大股东、实际控制人、分析师、机构和个人投资者、新闻媒体、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、2017 年度经营情况回顾

2017 年，在土地市场升温，房价上涨预期的助推下，公司抓住市场销售的有利时机，加速推盘，加强营销策划，加快房源去化，加快资金回笼，取得了良好的销售业绩。报告期内，公司房地产开发主营业务实现住宅销售签约 2,297 套，签约收入 527,776 万元，销售回款 516,165 万元，较好地完成了年初制定的销售目标。根据公司的收入确认原则，2017 年公司主要营收来自于宁波香园（一期）、宁海凤凰城（一期）、山语湖苑、金域华府的交付，截止报告期末，宁波香园（一期）交付率达 98%，凤凰城（一期）交付率达 98%，金域华府交付率达 93%，山语湖苑交付率达 95%，四个项目交付结转对报告期的利润情况产生积极影响，营业收入和盈利水平出现大幅上涨。2017 年，公司实现营业收入 42.64 亿元，营业利润 6.56 亿元；

（一）公司新增土地储备情况

序号	地块名称	取得时间	权益比例 (%)	土地面积 (M ²)	计容建筑面积(M ²)	权益建筑面积(M ²)	区域	土地用途	取得方式	备注
1	陈婆渡片区 CPD3-01-07B地块A 项目	2017.6.15	100	33458	110411	110411	浙江宁波	商业	股权收购	—
2	宁波集士港中一片	2017.9.25	91.10	27980	55960	50979.56	浙江宁波	住宅	招拍挂	—

	CX06-01-05b地块									
3	象山丰饶路与滨海大道交叉口西北角地块、来薰路与滨海大道交叉口地块	2017.12.18	51	66178	183747	93710.97	浙江宁波	住宅、商业	股权收购	—
4	桐土储(2017)11号地块	2017.8.24	50	23169.19	41705.2	20852.60	浙江嘉兴	住宅	招拍挂	合作项目
5	海盐17-93武原地块	2017.10.12	97.99	61641	110954	108723.80	浙江嘉兴	住宅	招拍挂	—
6	萧政储出(2017)14号	2017.12.6	24.8	63742	140232	34777.54	浙江杭州	住宅	股权收购	合作项目
7	余政储出【2017】20号地块	2017.9.27	100	42509	85018	85018.	浙江杭州	住宅	招拍挂	—
8	台土告字【2017】14号地块	2017.10.11	22	150785	345298	75965.56	浙江台州	住宅	股权收购	合作项目
9	岱山2017-10地块	2017.9.6	30	26871	53742	16122.60	浙江舟山	住宅	股权收购	合作项目
10	岱山竹屿新区C9-3-1地块	2017.9.22	30	46458	83624	25087.20	浙江舟山	住宅	股权收购	合作项目
11	巴南区李家沱-鱼洞组团O分区O20-3-02、O20-4-02地块	2017.6.23	99.57	24736	72305	71997.05	重庆	住宅	招拍挂	—
12	大渡口区大渡口组团M分区M01-4、M02-2号地块	2017.6.30	99.67	69285	193573	192933.63	重庆	住宅	招拍挂	—
13	巴南区界石组团N标准分区N15-102、N15-202号地块	2017.7.28	50	63909	122066	61033	重庆	住宅	招拍挂	合作项目
14	两江新区悦来组团C分区C53/5号宗地	2017.12.11	100	19222.2	21144	21144	重庆	住宅	招拍挂	—
15	修武XGT2017-02号地块	2017.12.4	51	44915.53	67373	34360.23	河南焦作	住宅	股权收购	合作项目
合计:				764858.9	—	1003116.74	—	—	—	—

(二) 公司主要房地产项目开发情况

项目进展	区域	项目名称	资质取得	权益比例 (%)	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	已完工建筑面积 (m ²)	预计总投资额 (亿元)	实际投资额 (亿元)	开工时间	计划竣工时间
在建	宁波	晴雪园	施工许可证	100	8423	13476.49	—	3.8	2.07	2017.5.2	2019.9.30

		桃李郡	—	91.10	27980	55960	—	12	6.78	2018.3.20	2020.6.30
		欢乐购广场项目	—	100	33458	110411	—	8	3.12	2018.3.2	2020.8.30
	重庆	明月江南	施工许可证	99.57	24736	72305	—	6.52	2.9	2017.11.6	2020.3.26
		林语春风	—	99.67	69285	193573	—	7.2	6.6	2018.3.10	2020.7.10
在建在售	宁海	凤凰城（二期）	预售许可证	100	47722	102596	—	8.38	7.31	2016.1.25	2018.6.20
	宁波	香园（二期）	预售许可证	100	48021	93705	—	13.5	9.86	2016.4.14	2018.6.30
		香园（三期）	预售许可证	98.08	21199	35993.4	—	6.2	3.81	2017.7.7	2019.3.30
		诚品园	预售许可证	100	7476	29530	—	2.75	1.43	2016.3.30	2018.9.30
		心尚园	预售许可证	100	37278	82011	—	13	7.28	2016.6.20	2018.10.30
		桃花源郡	预售许可证	98.23	53797	107573.67	—	12	5.78	2017.5.5	2019.10.30
	杭州	玉水观邸	预售许可证	100	44297	110739.31	—	12.36	6.43	2017.3.6	2019.9.30
嘉兴	嘉兴荣安府	预售许可证	99.01	47832.1	110007.46	—	12.7	8.11	2017.4.20	2019.8.1	
竣工交付	宁波	山语湖苑	竣工备案合格证	100	16368	9948	20259.6	2	1.98	2015.3.18	2017.8.15
合计				—	487872.1	1127829.3	20259.6	120.41	73.46	—	—

（三）公司主要房地产项目销售情况

项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	2017年可供出售面积 (m ²)	2017年销售签约面积 (m ²)	截止2017年末累计结算面积 (m ²)	竣工时间
金域华府	住宅	台州	100	25497.22	25364.94	159517.11	2015.12.21
香园（一期）	住宅	宁波	100	15182.26	14962.58	186276.43	2016.12.29
香园（二期）	住宅	宁波	100	66542.28	55797.98	—	—
香园（三期）	住宅	宁波	98.08	35036.26	7006.01	—	—

山语湖苑	住宅	宁波	100	8050.29	8050.29	9284.73	2017.8.15
心尚园	住宅	宁波	100	71029.35	51339.32	—	—
诚品园	住宅	宁波	100	31804.42	19950.17	—	—
桃花源郡	住宅	宁波	98.23	117898.31	10684.77	—	—
凤凰城（一期）	住宅	宁海	100	12706.82	11635.36	98045.68	2016.12.23
凤凰城（二期）	住宅	宁海	100	93515.91	55211.00	—	—
嘉兴荣安府	住宅	嘉兴	99.01	31988.67	29330.00	—	—
合计				509251.79	289332.42	453123.95	—

（四）公司房地产出租情况

序号	项目名称	业态	地区	权益比例（%）	楼面面积（m ² ）	出租率（%）
1	宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100	43006	96.38
2	杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100	37000	95.87

（五）公司融资情况

序号	融资类别	授信金额（万元）	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	339000	196100	4.75%-5.41%	短期、中长期
2	债券	120000	120000	6.50%	3+2年
合计		459000	316100	-	-

（六）公司项目跟投情况

序号	项目名称	项目公司	投资主体	盈亏情况	投资金额（万元）	股权占比	分红金额	退出情况
1	嘉兴荣安府	嘉兴荣安置业有限公司	宁波荣美企业管理咨询有限公司	—	44553	99.0067%	未分红	未结算
			宁波江北区康煜企业管理合伙企业（有限合伙）	—	447	0.9933%	未分红	未结算
2	桃花源郡	宁波康梁房地产开发有限公司	宁波康柏投资管理有限公司	—	35363	98.2306%	未分红	未结算
			宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	—	637	1.7694%	未分红	未结算
3	香园（三期）	宁波康鹏置业有限公司	宁波康茂房地产销售代理有限公司	—	24519	98.0760%	未分红	未结算
			宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	—	481	1.9240%	未分红	未结算
4	明月江南	重庆市康瀚置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	26885	99.5741%	未分红	未结算
			宁波江北区香茂腾美企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	—	115	0.4259%	未分红	未结算

			伙)					
5	林语春风	重庆康甬置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	65782	99.6697%	未分红	未结算
			宁波江北区柏瀚元居企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	218	0.3303%	未分红	未结算
6	桃李郡	宁波康旺置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	911	91.1000%	未分红	未结算
			宁波江北宁港景和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	89	8.9000%	未分红	未结算
7	海上明月	海盐荣安置业有限公司	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	—	9799	97.9900%	未分红	未结算
			宁波嘉盐德荣企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	201	2.0100%	未分红	未结算
员工跟投金额合计				—	2188	—	—	—

三、未来发展

(一) 行业发展趋势

鉴于 2017 年经济稳中求进的主基调，财政政策更加积极有效，深化供给侧改革，着力振兴实体经济，这都有利于为房地产市场平稳发展营造良好环境。2018 年，一、二线热点城市将继续受到政策影响，各类需求受到抑制，价格面临调整，同时供应结构也将转向自住型供应为主，价格也存在结构性调整的可能性，而部分三四线城市库存压力仍存，价格上涨动力不足。

(二) 发展战略

公司将继续坚持“以战略为导向，向管理要效益，控制风险，稳健发展”的经营发展思路，继续坚持以房地产开发为绝对核心主业，将房地产做大、做强、做精、做专，兼顾代建、建筑施工相关产业的发展。房地产开发业务注重更加全面均衡的发展，在规模快速增长的同时不断提升盈利能力，坚持快速开发策略，快速回笼资金，保证现金流绝对安全。公司将以具备优势的全国化城市布局、充足高质量的土地储备、成熟的管理团队和管理体系、人性化的物业管理服务、高回报率的持有型物业经营，构筑长期竞争优势，充分发挥产品和品牌的溢价能力，有效利用规模化带来的成本控制优势，为公司长期稳定健康发展奠定坚实的基础。

在做大做强房地产开发业务的同时，公司将重点在教育、金融、大健康（医疗医药）、新能源等领域积极培育多元化产业，以实现房地产与多元化产业协同发展、优势互补。

四、2018 年度董事会工作重点

（一）经营和管理

2018年，公司将以战略为导向，向管理要效益。继续坚持品质一流和服务客户的理念，不断提高品牌影响力；继续加强标准化运营，努力实现快速周转；继续加强现金流管理，确保公司高速稳健发展。

1、土地储备

在土地储备方面，公司将继续加大对浙江省内、中西部核心城市、京津冀城市群、长三角城市群、中原城市群等目标区域的项目拓展力度，继续深耕宁波、杭州、台州、嘉兴、重庆等城市。2018年计划新增超过50亿元金额的权益土地储备。

2、房地产项目营造

2018年3月份计划开工项目：重庆林语春风项目、宁波欢乐购广场项目、桃李郡项目、杭州临平项目、嘉兴海上明月项目、堇山路项目；2018年5月份计划开工项目：象山滨海大道项目、河南焦作当阳峪项目；2018年6月份计划开工项目：重庆柳岸潮鸣项目；2018年上半年计划交付项目：香园二期；2018年下半年计划交付项目：宁海凤凰城二期、诚品园、心尚园。

3、营销与招商方面

公司2018年计划实现住宅销售签约5496套（较2017年实际完成增长139%），签约收入约103.7亿元（较2017年实际完成增长96%），销售回款94.69亿元（较2017年实际完成增长83%）。其中，2018年上半年计划开盘项目：晴雪园、重庆明月江南、重庆林语春风、嘉兴海上明月；2018年下半年计划开盘项目：河南焦作当阳峪项目、桃李郡、象山滨海大道项目、杭州临平项目、重庆柳岸潮鸣、欢乐购广场项目；

计划实现写字楼及商业租金收入6709万元（即在2017年实际租金收入5900万元的基础上增长14%）。

4、融资

2018年公司计划完成银行间市场债券类融资14亿元，完成项目贷款授信28.40亿元。积极进行资本市场运作，增加融资渠道。

5、多元化投资

2018年公司将继续加强对教育、金融、大健康（医疗医药）、新能源等产业的研究，在对境内外并购项目进行深入调研和考察的同时，进行适度的财务投资。同时，加强投后管理，对已投项目进行跟踪管理。

（二）公司三会治理

公司将进一步加强董事会议案审核的严肃性和规范性，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。

（三）公司治理与企业内控

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。

（四）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。

（五）投资者关系管理

2018 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。

2017 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。2018 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。

荣安地产股份有限公司董事会

二〇一八年三月二十八日