



荣安地产股份有限公司 2018 年度董事会工作报告

2018 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。2018 年度，公司董事会的工作情况如下：

一、董事会 2018 年度日常工作及履职情况

（一）董事会履职情况

2018 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。

董事会共召集了十次股东大会，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

2018 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 2017 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。2018 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。

2018 年 3 月 26 日，第十届董事会战略委员会召开 2018 年第一次会议，审议通过了《荣安地产股份有限公司战略评估报告》、《董事会战略委员会 2017 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 2017 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。

2018 年 3 月 26 日，第十届董事会审计委员会召开 2018 年第一次会议，审议通过了《董事会审计委员会 2017 年度履职情况汇总报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于计提 2017 年度资产减值准备的议案》、《2017 年度内部控制自我评价报告》、《2017 年度审计报告及报表附注》、《关于公司会计政策变更的议案》。

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。报告期内为公司提名董事会秘书候选人。

2018 年 3 月 26 日，第十届董事会提名委员会召开 2018 年第一次会议，审议通过了《2017 年度公司高级管理人员薪酬安排的议案》、《董事会提名薪酬委员会 2017 年度履职情况汇总报告》。

2018 年 8 月 29 日，第十届董事会提名委员会召开 2018 年第二次会议，审议通过了《关于提名公司董事会秘书的议案》。

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 2017 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 2017 年度薪酬方案。

2018 年 3 月 26 日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开 2018 年第一次会议，审议通过了《2017 年度公司高级管理人员薪酬安排的议案》、《薪酬与考核委员会 2017 年度履职情况汇总报告》

（四）较好完成 2018 年度信息披露工作

2018 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 138 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。

（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

2018 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 935 个，回复互动易提问 31 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、2018 年度经营情况回顾

2018 年，全国房地产销售形势“稳中有升”，公司在适度增加土地储备的同时，抓住有利的市场销售形势，加速推盘，加大销售力度，快速去化，加快资金回流，取得了较好的销售业绩。报告期内，公司住宅权益销售签约收入约 133 亿元，较去年同比增长了 150.94%；权益销售回款约 124.4 亿元，较去年同比增长了 139.23%，超额完成了年初制定的销售目标。

根据公司的收入确认原则，2018 年公司主要营收来自于荣安香园（二期）、宁海凤凰城（二期）、诚品园的交付，截止报告期末，荣安香园（二期）交付率达 99.7%、宁海凤凰城（二期）交付率达 94.75%、诚品园交付率达 97.9%，三个项目交付结转对报告期的利润情况产生积极影响，公司盈利水平出现进一步提升。2018 年，公司实现营业收入 39.68 亿元，营业利润 7.11 亿元。

（一）公司新增土地储备情况

序号	区域	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)	土地用途	取得方式	备注
1	浙江 宁波	余姚 2017-140 地块	2018.1.23	51.00%	57724.00	86586.00	44158.86	住宅	招拍挂	合作项目
2		余姚 2017-141 地块	2018.1.23	51.00%	38211.00	57316.50	29231.42	住宅	招拍挂	合作项目
3		象山巨鹰路西侧、象山河路两侧住宅地块	2018.4.3	100.00%	65998.00	98997.00	98997.00	住宅	招拍挂	-
4		宁波慈城湖心 I-11、I-12、I-14 地块	2018.5.9	66.67%	54003.00	69663.87	46444.90	住宅	招拍挂	合作项目

5		宁波集士港中一片区 CX06-02-04a 地块	2018.6.8	60.00%	26376.00	52752.00	31651.20	住宅	招拍挂	合作项目
6		鄞州区 XX-01-05-e2、XX01-05-e4 商住地块	2018.7.30	100.00%	48586.00	87454.80	87454.80	商住	招拍挂	-
7		鄞州区下应地段江六新村北侧地块	2018.8.1	24.50%	40044.00	80088.00	19621.56	住宅	股权收购	合作项目
8		慈溪界牌 3#地块	2018.8.1	16.00%	113857.00	182171.20	29147.39	住宅	股权收购	合作项目
9		鄞州新城区原顺和路桥设计公司地块，2010CJ31 号地块	2018.10.17	100.00%	5499.00	11547.90	11547.90	商服	在建工程转让	-
10		鄞州东南智慧产业园 4 号地块	2018.11.1	100.00%	35655.00	78441.00	78441.00	住宅	招拍挂	-
11	浙江 温州	苍南台商小镇 44-1 地块	2018.5.18	50.00%	47247.61	103944.74	51972.37	商住	招拍挂	合作项目
12		乐清经济开发区 18-03-15-1 地块	2018.6.19	15.00%	65086.00	130172.00	19525.80	住宅	股权收购	合作项目
13		温州苍南龙港镇世纪新城片区 4-01 地块	2018.7.19	50.00%	36181.00	72362.00	36181.00	住宅	股权收购	合作项目
14		温州瑞安万松东进带 04-02 地块	2018.7.17	15.00%	43447.00	126430.77	18964.62	商住	股权收购	合作项目
15		温州市永强北片区瑶溪南单元 12-I-20、12-I-23 地块	2018.7.30	50.00%	36185.74	72371.48	36185.74	商住	股权收购	合作项目
16	浙江 台州	温岭市 CD010301-2 洋河村村留地地块	2018.6.4	100.00%	9004.00	22510.00	22510.00	商住	招拍挂	-
17	浙江 嘉兴	桐土储[2017]52 号地块	2018.3.1	20%	62774.55	150658.92	30131.78	商住	股权收购	合作项目
18		桐乡市梧桐街道庆丰北路东侧、秋韵路北侧桐土储[2017]48 号地块	2018.3.26	100.00%	55190.87	137937.18	137937.18	住宅	招拍挂	-

19		嘉善罗星街道 2017-24 号地块	2018.6.4	51.00%	39734.90	71522.82	36476.64	住宅	招拍挂	合作项目
20	重庆	巴南区李家沱组团 S 分区 S42-4/04 号宗地	2018.6.13	10.00%	42511.00	119030.80	11903.08	住宅	股权收购	合作项目
合计				-	923315.67	-	878484.24	-	-	-

(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	湖畔樾山	施工许可证	66.67%	54003.00	69663.87	-	11	6.44	2018.9.12	2020.11.1
		桃源西溪里	施工许可证	60.00%	26376.00	52752.00	-	10	5.58	2018.9.30	2020.12.1
		嵩南府	施工许可证	100.00%	48586.00	87454.80	-	7.52	2.55	2018.12.3	2020.12.4
		侯潮府	施工许可证	51.00%	66178.00	183747.00	-	8.81	4.64	2018.7.27	2020.9.1
		涌清府	施工许可证	100.00%	65998.00	98997.00	-	13.24	7.65	2018.9.28	2020.12.5
	嘉兴	汇隽公馆	施工许可证	51.00%	39734.90	71522.80	-	11.94	7.45	2018.10.18	2020.10.30
	台州	东宸华庭	施工许可证	100.00%	9004.00	22510.00	-	4	1.8	2018.10.27	2021.5.19
在建在售	宁波	香园(三期)	预售许可证	100.00%	21199.00	35993.40	-	6.5	4.15	2017.7.7	2019.8.30
		心尚园	预售许可证	100.00%	37278.00	82011.00	-	13	9.61	2016.6.20	2018.12.20
		桃花源郡	预售许可证	100.00%	53797.00	107573.67	-	12.7	7.88	2017.5.5	2019.10.30
		晴雪园	预售许可证	100.00%	8423.00	13476.49	-	3.8	2.61	2017.5.2	2019.9.30
		桃李郡	预售许可证	99.81%	27980.00	55960.00	-	12	7.82	2018.3.20	2020.11.30

		星空里	预售许可证	100.00%	33458.00	110411.00	—	8	4.13	2018.3.2	2020.6.30
		董里	预售许可证	100.00%	5449.00	11547.90	—	1.68	0.82	2018.3.2	2020.6.10
		新悦府(西)	预售许可证	51.00%	57724.00	86586.00	—	8.53	4.19	2018.8.28	2020.1.25
		新悦府(东)	预售许可证	51.00%	38211.00	57316.50	—	5.03	2.95	2018.8.28	2020.1.25
	杭州	玉水观邸	预售许可证	100.00%	44297.00	110739.31	—	14.78	8.8	2017.3.6	2019.10.30
		柳岸闻莺	施工许可证	100.00%	42509.00	85018.00	—	19.77	13.24	2017.12.24	2020.5.30
	重庆	明月江南	预售许可证	99.57%	24736.00	72305.00	—	6.52	4.5	2017.11.6	2020.3.30
		林语春风	预售许可证	99.67%	69285.00	193573.00	—	17.35	8.82	2018.6.28	2020.8.30
	嘉兴	嘉兴荣安府	预售许可证	100.00%	47832.10	110007.46	—	14.5	10.02	2017.4.20	2019.9.1
		海上明月	预售许可证	97.99%	61641.00	110954.00	—	10.06	6.54	2018.4.4	2020.8.1
		桐乡荣安府	预售许可证	100.00%	55190.87	137977.18	—	15.12	8.13	2018.8.27	2020.11.30
	温州	东宸佳园	预售许可证	50.00%	47247.61	103944.74	—	17.75	11.1	2018.8.28	2020.7.30
		都会雅园	预售许可证	50.00%	36181.00	72362.00	—	11.45	6.72	2018.8.21	2021.1.6
	焦作	竹径雲山	预售许可证	51.00%	44915.53	67373.00	—	1.77	0.47	2018.5.18	2020.11.1
竣工交付	宁波	香园(二期)	竣工备案合格证	100.00%	48021.00	93705.00	92843.10	15.14	12.09	2016.4.14	2018.6.15
		诚品园	竣工备案合格证	100.00%	7476.00	29530.00	29530.00	3.2	2.01	2016.3.30	2018.10.23
		凤凰城(二期)	竣工备案合格证	100.00%	47722.00	102596.00	104988.40	8.8	8.75	2016.1.25	2018.9.10

合计	—	1170453.01	2437608.12	227361.50	293.96	181.46	—	—
----	---	------------	------------	-----------	--------	--------	---	---

(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 (%)	报告期可供出售面积 (m ²)	2018 年销售签约面积 (m ²)	截止 2018 年累计结算面积 (m ²)	竣工时间
香园 (二期)	住宅	宁波	100.00%	11016.49	11016.49	100804.26	2018.6.15
香园 (三期)	住宅	宁波	100.00%	28030.25	28030.25	—	—
晴雪园	住宅	宁波	100.00%	13371.16	2938.59	—	—
董里	住宅	宁波	100.00%	11153.01	1414.07	—	—
心尚园	住宅	宁波	100.00%	19690.03	19553.57	—	—
诚品园	住宅	宁波	100.00%	1876.50	1876.50	22287.88	2018.10.23
桃花源郡	住宅	宁波	98.23%	155477.07	80468.39	—	—
桃李郡	住宅	宁波	99.81%	55615.73	2286.46	—	—
凤凰城 (二期)	住宅	宁海	100.00%	38304.91	36183.42	100250.31	2018.9.10
新悦府	住宅	余姚	51.00%	13200.00	6674.33	—	—
嘉兴荣安府	住宅	嘉兴	100.00%	88380.68	46241.56	—	—
海上明月	住宅	嘉兴	100.00%	109797.07	35846.59	—	—
桐乡荣安府	住宅	嘉兴	100.00%	53505.36	5227.86	—	—
林语春风	住宅	重庆	99.67%	28666.00	13403.84	—	—
明月江南	住宅	重庆	99.57%	72037.00	48813.40	—	—
东宸佳园	住宅	温州	50.00%	19681.20	5491.50	—	—
都会雅园	住宅	温州	50.00%	22630.80	6634.17	—	—
玉水观邸	住宅	杭州	100.00%	109252.80	109252.80	—	—
柳岸闻莺	住宅	杭州	100.00%	6351.61	1244.76	—	—
竹径云山	住宅	焦作	51.00%	18071.68	1513.37	—	—
合计				876109.35	464111.92	223342.45	—

(五) 公司主要房地产出租情况

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	100.00%	43006	90.01%
2	杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100.00%	37000	93.03%

三、未来发展**(一) 行业发展趋势**

2018年底中央经济工作会议对当前宏观经济作出判断，认为经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济下行压力有所加大。同时也指出我国发展仍处于并长期处于重要战略机遇期，变局之中危和机同生并存，要善于化危为机，变压力为加快经济高质量发展的动力。国家出台了一系列政策措施，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，保持经济运行在合理区间，持续围绕稳中求进工作总基调。同时，住建部指出，2019年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。

预期未来房地产市场整体调控基调将依然延续，以防范房地产市场过热产生的风险。政府层面将加快构建房地产市场发展的长效机制，防止房地产市场大起大落，影响经济的健康运行。

(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通过全流程标准化运作，不断提升科学管理能力，提高开发效率，加快资金周转，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、大健康（医疗医药）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、2019 年度董事会工作重点**(一) 经营和管理**

2019年，公司将围绕“以绩效为导向、提升科学管理、加快资金周转、树立一流品牌”，通过强化“运营标准化”、“设计标准化”、“营销标准化”、“施工标准化”的全程高标准运作，提高工作效率加快资金周转，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，确保公司稳健发展。

1、土地储备

在土地储备方面，公司将紧紧围绕国家城市群发展规划进行战略布局，重点在长三角城市群、成渝城市群、中原城市群、京津冀城市群进行项目拓展，不断深耕浙江本土，扎根宁波，杭州、嘉兴、温州、台州等城市，继续提高品牌竞争优势，扩大当地市场占有率。2019年计划新增超过60亿元金额的权益土地储备。

2、房地产项目营造

公司2019年预计交付项目：心尚园、香园三期、桃花源郡、晴雪园、玉水观邸、嘉兴荣安府等。

3、营销与招商方面

根据2018年土地储备增加情况，结合报告期末商品房库存情况，公司2019年计划实现住宅销售签约收入约170亿元，较2018年实际完成增长27.82%；销售回款150亿元，较2018年实际完成增长20.58%。

2019年计划开盘项目：桃源西溪里、柳岸潮鸣、汇隽公馆、东宸华庭、嵩南府、云堇台、劝学里；

2019年计划实现杭州荣安大厦、宁波荣安大厦写字楼及望江南酒店的商业租金收入约6900万元。

4、多元化投资

2019年公司将继续加强对教育、大健康（医疗医药）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

2019 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。

2018 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。2019 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控制能力的强化，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

二〇一九年四月二十六日