



荣安地产股份有限公司 2019 年度董事会工作报告

2019 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。2019 年度，公司董事会的工作情况如下：

一、董事会 2019 年度日常工作及履职情况

（一）董事会履职情况

2019 年度，公司董事会共召开了十二次会议，其中董事会临时会议共十次，在董事会职责范围内，对公司定期报告、收购出售资产及股权、对外担保、财务资助、融资事项、高级管理人员聘任及薪酬方案等重大事项进行审议，做出的各项决议得到有效执行，并将部分事项提交股东大会审议。

公司董事均能认真负责、勤勉、尽职地履行职责。

（二）独立董事履职情况

2019 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、重大担保、经营事项、信息披露发表独立意见，向公司 2018 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

报告期内，公司战略委员会共召开了 1 次会议，根据《公司章程》及《董事会战略委员会议事规则》的规定，对公司战略执行情况进行回顾总结。同时，战略委员会结合公司所处行业发展情况及公司自身发展状况，对公司长期发展战略和重大投资决策提出建议。

2、董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司审计委员会共召开了 3 次会议。根据公司《董事会审计委员会议事规则》，充分发挥了审核与监督作用，主要负责公司财务监督和核查工作及与外部审计机构的沟通、协调工作。审计委员会对公司 2019 年内控情况进行了核查，认为公司已经建立的内控制度体

系符合相关法规的规定，并能有效控制相关风险。2019 年，审计委员会重点对公司定期财务报告、控股股东及关联方资金占用等事项进行审议。审计委员会就会计师事务所从事公司年度审计的工作进行了总结评价，并就审计过程中发现的问题与相关人员进行有效沟通。同时，审计委员会审议审计监察中心提交的审计计划及总结，切实履行了审计委员会工作职责。

3、董事会提名委员会履职情况

报告期内，公司提名委员会共召开了 2 次会议，依照相关法规及《公司章程》及《董事会提名委员会议事规则》的规定，积极履行了职责。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财务总监候选人。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司薪酬与考核委员会共召开 1 次会议，对 2018 年公司董事、监事、高级管理人员工资薪酬及公司独立董事津贴进行了审查并提出了建议，认为上年度绩效考核体现了公平原则，公司董事及高级管理人员的薪酬发放符合公司薪酬管理制度的规定。

（四）信息披露情况

2019 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 96 件临时公告和 4 件定期报告，有效保证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

2019 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 930 个，回复互动易提问 38 个，现场接待机构投资者 3 批次。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、证券行业分析师、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良好形象不受损害。

二、2019 年度经营情况回顾

报告期内，公司主营业务主要由房地产开发与销售、物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成，其中房地产开发与销售是公司营业收入的主要来源。2019 年度，公司实现营业收入约 67 亿元，营业利润约 21 亿元，主要来自心尚园、香园（三期）、桃花源郡、晴雪园、嘉兴荣安府等住宅项目的交付结转收入。

公司在先定位后拿地的指导方针下，不断储备位于市中心的优质地块，为公司的持续健康发展奠定基础。

公司围绕资金快速周转的目标，早开盘、快销售、加快资金回流，取得了优异的销售业绩。

（一）公司新增土地储备情况

2019 年度，公司共获取土地 16 宗，权益建筑面积约 95 万方。投资布局以宁波、杭州、嘉兴、温州、台州为主，不断深耕重庆，首次进入西安。

（二）公司主要房地产项目开发情况

截至 2019 年度末，公司合并报表范围内在建在售的项目共 47 个，其中宁波地区货值占比 22.51%，长三角区域（除宁波外）货值占比 61.01%，西安、重庆等其他区域占比 16.48%。

（三）公司主要房地产项目销售情况

2019 年度，公司热销楼盘众多，销售规模保持高速增长。公司实现签约销售收入 201 亿元，同比增长 54.83%；销售回款 170 亿元，同比增长 41.17%。

（四）公司持有物业经营情况

2019 年度，公司杭州荣安大厦、宁波荣安大厦累计实现租赁收入 5540.28 万元。

（五）公司融资情况

2019 年度，公司自营项目新增授信约 65 亿元，合作项目新增授信约 37 亿元；自营项目放贷约 68 亿元，合作项目放贷约 50 亿元。全年平均融资成本低于行业平均水平。

三、未来发展

（一）行业发展趋势

2019 年，在“房住不炒”、“因城施策”、“稳房价、稳地价、稳预期”的房地产宏观调控基调下，国内房地产市场继续维持稳定态势：一方面严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价过快上涨；另一方面各地政府根据市场情况积极因城施策，加快构建房地产市场发展的长效机制防范化解房地产市场风险以确保市场平稳运行。

2020 年，外部环境依然复杂，国家经济发展中的风险和困难依然存在，房地产行业发展中的深层次变化要求企业必须兼顾长短期发展目标，实现规模增长与利润增长的平衡；市场的分化与“因城施策”的调控导向也将进一步加大经营难度。

尽管面临诸多挑战，但房地产行业的发展潜力依然巨大：以城市群发展为特征的城镇化建设方兴未艾，行业规模仍然保持巨量，各大中城市房地产市场发展不平衡的情况依然存在，

人们对美好居住生活的追求永恒不变，荣安地产将一如既往地为客户提供更多“宜居、安居、乐居”的优质住宅产品，追求一流的产品与品牌，不断扩大市场占有率。

（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。

四、2020 年度董事会工作重点

（一）经营和管理

投资布局：继续深耕浙江，不断提高长三角区域市场占有率，面向全国主要城市群进行战略布局，不断提升已进入城市的市场占有率与品牌价值。在合作项目的获取上以战略合作为主，确保开发理念保持一致。

组织建设：坚持“风险共担、利益共享”的原则，不断完善激励机制，将股东利益、公司利益和员工利益紧密结合在一起，为行业精英提供一流的薪酬福利待遇，更好地吸引和留住优秀人才，培育人才，为公司长远发展提供强有力的组织保障。

财务资金管理：保持财务稳健及合理的负债率水平，盘活存量资金，提高资金使用效率；根据公司发展需要，不断拓展融资渠道，加强与银行类金融机构建立全面战略合作关系，不断提升资本市场信用评级以扩大资本市场融资，优化融资结构，有效控制融资成本。

产品与品牌：秉持工匠精神，追求一流的产品与品牌，让客户感受尊贵，让城市提升品位，强化“住宅专家、豪宅巨匠”的品牌形象。

运营管理：以财务为导向，持续推进“运营标准化”、“设计标准化”、“营销标准化”、“施工标准化”等全流程标准化运作，加强信息化建设，严控工程节点，不断提高工作效率，优先保障开盘时点，加快资金周转。

成本管控：面临行业平均利润率不断下滑的挑战，要加强对成本的精细化管控，在保证高品质的同时，有效控制成本，确保把钱花在刀刃上。

非公企业党建：严格落实党建工作，始终坚持以“三个满意”为目标，充分发挥党工团组织在的服务企业经营发展、服务党员群众、引领企业文化建设、提升企业品牌方面的作用。

（二）公司三会运作

公司将进一步加强董事会各项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，规范运作，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，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

2020 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，贯彻落实“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。

2019 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日常工作。2020 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，在扎实做好董事会的日常工作的基础上，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
二〇二〇年四月二十九日