

天津广宇发展股份有限公司

2019 年度董事会工作报告

2019 年天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”或“广宇发展”）董事会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》及《董事会议事规则》等法律法规及相关规定，本着对全体股东负责的态度，勤勉尽责地开展各项工作，推动公司业绩和经营管理再上新台阶。现将董事会 2019 年工作汇报如下：

一、2019 年董事会重点工作完成情况

2019 年是新中国成立 70 周年，是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年，也是广宇发展重大资产重组三年盈利承诺收官之年。公司董事会以监管政策为导向，以提升价值创造能力为目标，认真履行股东大会赋予的职责，推动公司经营业绩、重组承诺、融资创新、规范治理等重点工作取得重大进展。

（一）生产经营持续稳中向好

2019 年，公司实现营业收入 229.87 亿元，较上年同期减少 40.7 亿元，同比减少 15.04%；利润总额 41.44 亿元，较上年同期增加 7.15 亿元，同比增长 20.84%；归属于上市公司股东的净利润 31.42 亿元，较上年同期增加 6.4 亿元，同比增长 25.57%；实现基本每股收益 1.69 元/股，较上年同期增加 0.35 元/股，同比增加 26.12%；加权平均净资产收益率 25.88%，同比提高 4.32 个百分点。

项目开发销售稳步推进。报告期内，公司新开工面积 109.02 万平方米，在建面积 649.25 万平方米，竣工面积 276.17 万平方米；销售备案面积 74.30 万平方米，销售备案金额 104.46 亿元。

项目确权工作审慎推进。2019 年 8 月控股子公司鲁能亘富成功确权上海嘉定共有产权保障房项目，总建面 14.84 万平方米；2019 年 2 月，参股子公司杭州千岛湖公司新增土地 14 块，总建面 20.93 万平方米，公司权益比例 49%。

物业服务能力持续提升。截至 2019 年末，公司物业类全资子公司 2 家，分公司 6 家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。报告期内，实现物业服务签约面积 1014.63 万平方米，同比增长 54.41%；实现物业服务面积 791.14 万平方米，同比增长 128.29%。

工程管理再获多项殊荣。重庆区域项目获省市级各类质量、安全文明奖共 20 项，其中“巴渝杯优质工程奖”1 项，“智慧工地”3 项，“三峡杯优质结构工程奖”7 项，“重庆市建筑安全文明工地”5 项，“质量标准化示范工地”2 项，“重庆市绿色建筑竣工标识·银级”1 项，“BIM 智慧工地”1 项。济南区域项目鲁能亘富领秀城 G3 地块一期、领秀城 N1-2 地块获得山东省建筑质量泰山杯工程；鲁能泰山七号二期地块二标段获得山东省建筑工程优质结构；鲁能泰山七号三期一标段获得山东省绿色施工科技示范工程。

（二）重组承诺切实有效履行

同业竞争问题积极妥善解决。认真梳理大股东鲁能集团及关联方都城伟业集团所属同业竞争资产，分析注入上市公司的合理性、可行性，在与监管机构沟通汇报基础上，根据不同单位实际，科学研究制定资产注入、托管经营等解决方案，确保同业竞争问题得以妥善解决。截至 2019 年底，累计托管单位 12 家，其中报告期内新增大连神农科技、鲁能英大集团等托管单位 8 家。

重组三年盈利承诺全面完成。严格对照重组盈利承诺，强化业绩指标完成情况分析研判，加强对重点单位生产经营的督导管理，及时消除影响业绩兑现的不确定因素，确保标的资产保值增值，按期兑现重组盈利承诺，实现公司重大资产重组完美收官。

（三）融资工作取得创新突破

低息发行首批 5 亿元中期票据。面对房地产行业融资政策严控等不利因素，充分发挥公司上市平台优势，于 2019 年 8 月发行三年期 5 亿元中期票据，发行利率 4.1%，创 2017 年以来同等信用等级央企最低。

资产证券化取得新突破。全面梳理公司持有型物业产品，积极研究制定盘活方案。2019 年 10 月，公司全资子公司鲁能亘富所属济南领秀城商业综合体 40 亿元 CMBS 产品于深交所精彩亮相，发行期限 3+3+3+3 年，发行利率 4.09%，获得资本市场与监管机构一致好评。公司总经理王晓成先生，荣获深交所优秀固定收益产品发行人“优秀个人奖”。

（四）精益化管理水平持续提升

信息披露与投资者关系更加规范。实行披露信息会审、互审，加强对重大合同、关联交易等重要信息的有效管控。全年高质量发布定期报告 4 份、临时公告及报备文件 330 余份，2018 年年度报告再次实现交易所“零问询”。更加注重投资者关系维护，严格执行三年（2017-2019 年）股东回报规划，通过自派与代派相结合方式向投资者现金分红 2.42 亿元。

内控建设持续完善。密切跟踪监管政策变动，对照最新监管要求，及时开展基础管理制度及内控业务流程废改立工作，先后完善《公司章程》《董事会议事规则》《内部控制手册》等基础制度及业务流程 10 余项。组织独立董事赴南京、苏州两家单位开展工作调研，深入了解项目进展及基层诉求。完善所属公司及托管单位管控机制，进一步推动上市公司规范治理水平提升。

（五）社会责任有效履行

公司始终坚持“引领、创新、共赢”的发展理念，本着对利益相关方高度负责的态度，充分发挥自身业务特点和经营优势，推动社会责任深入有效践行，助力公司与经济社会及生态环境的融合发展与和谐共生。

注重股东和债权人权益保护。努力维护广大投资者尤其是中小投资者合法权益。有效强化“三会”职能，持续规范公司内部治理，积极为参会股东提供高效便捷的网络投票服务，确保广大投资者对公司重大事项的知情权和参与权。加强重大信

息管理，保障公司披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。畅通股东沟通渠道，充分利用投资者热线电话、互动易平台、企业邮箱等，保持与投资者互动交流，及时解答广大投资者疑惑关注问题。切实履行股东回报义务，连续三年实施现金分红，累计分红 5.15 亿元。

关注环境保护与可持续发展。积极响应国家政策号召，将绿色发展理念融入公司项目开发运营全流程，持续建立健全绿色管理机制，推动“生态优先、绿色发展”理念有效落地。有效利用信息化、自动化等先进技术，节约资源，减少污染，为广大客户提供健康、适用、高效、绿色的使用空间，最大限度降低建筑开发建设对环境的负面影响。

热心社会公益事业和志愿服务。公司在合规经营、依法纳税、创造社会价值的同时，始终关注贫困地区经济、教育和社会发展，积极参与公益活动，开展热心志愿服务，向社会传递温暖和大爱。福州鲁能组织“童心画地球”活动，用实际行动培养青少年的环保意识。鲁能巨富组织开展“牵手筑梦，书送温暖”图书捐赠活动，为贫困小学累计募捐图书 1000 余册。宜宾鲁能主动投身长宁县 6.0 级地震抢险工作，组织共产党员服务队奋战于救灾第一线，紧急采购救援物资，为受灾群众提供帐篷、水、食物、药品等应急必需品，尽己所能将地震灾害降到最低，真正让公益精神浸润时代人心。

二、2019 年度董事会工作回顾

（一）本年度董事会召开情况

2019 年度，公司累计召开董事会 10 次，审议通过议案 36 项，所有决议均获得有效贯彻执行。董事会具体审议事项如下：

序号	会议时间	会议名称	审议事项
1	2019 年 1 月 31 日	第九届董事会第三十六次会议	①关于为全资子公司提供融资担保的议案； ②关于为控股股东向公司所属公司融资担保提供反担保的议案； ③关于预计 2019 年度关联方向公司及公司控股子公司提供财务资助额度暨关联交易的议案； ④关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案。
2	2019 年 4 月 8 日	第九届董事会第三十七次会议	①关于放弃受让大连神农科技 100%股权、海南英大 100%股权、北京碧水源 100%股权、天津鲁能置业 100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业 60%股权的议案； ②关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案； ③关于拟与控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团签署委托管理合同暨关联交易的议案； ④关于召开 2019 年第二次临时股东大会的议案。
3	2019 年 4 月 24 日	第九届董事会第三十八次会议	①2018 年度董事会工作报告； ②2018 年度总经理工作报告； ③2018 年度财务决算报告； ④2018 年度利润分配预案； ⑤关于 2018 年年度报告全文及摘要的议案；

序号	会议时间	会议名称	审议事项
			⑥2018 年度内部控制自我评价报告； ⑦关于会计政策变更的议案； ⑧关于 2019 年第一季度报告全文及正文的议案； ⑨关于召开 2018 年度股东大会的议案； ⑩听取了公司独立董事赵廷凯先生、乐超军先生、张峥先生、冯科先生的述职报告。
4	2019 年 7 月 22 日	第九届董事会第三十九次会议	①关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案； ②关于向控股股东为公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的议案； ③关于为部分所属公司商业承兑汇票提供担保的议案； ④关于召开 2019 年第三次临时股东大会的议案。
5	2019 年 8 月 28 日	第九届董事会第四十次会议	①关于 2019 年半年度报告全文及摘要的议案； ②关于会计政策变更的议案。
6	2019 年 9 月 6 日	第九届董事会第四十一次会议	①关于修订《公司章程》《董事会议事规则》的议案； ②关于为部分所属公司提供融资担保的议案； ③关于召开 2019 年第四次临时股东大会的议案。
7	2019 年 9 月 27 日	第九届董事会第四十二次会议	关于与关联方都城伟业集团签署《委托经营管理合同》暨关联交易的议案
8	2010 年 10	第九届董事会第	①关于 2019 年第三季度报告全文及正文的议案；

序号	会议时间	会议名称	审议事项
	月 30 日	四十三次会议	②关于会计政策变更的议案； ③关于修编部分基础管理制度的议案。
9	2019 年 11 月 21 日	第九届董事会第四十四次会议	关于全资子公司挂牌出售有关存货资产的议案
10	2019 年 12 月 2 日	第九届董事会第四十五次会议	①关于控股股东新增 2019 年度财务资助额度暨关联交易的议案； ②关于聘任年度财务审计机构的议案； ③关于聘任年度内部控制审计机构的议案； ④关于召开 2019 年第五次临时股东大会的议案。

以上董事会所形成的决议，均在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上进行了信息披露。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

公司董事会根据《公司法》《公司章程》等相关要求，严格按照股东大会决策授权，认真执行股东大会各项决议。2019 年，公司董事会累计召集股东大会 6 次，审议通过议案 19 项，具体如下：

序号	会议时间	会议名称	审议事项
1	2019 年 2 月 18 日	2019 年第一次临时股东大会	①关于为全资子公司提供融资担保的议案； ②关于为控股股东向公司所属公司融资担保提供反担保的议案； ③关于预计 2019 年关联方向公司及公司控股子公

序号	会议时间	会议名称	审议事项
			司提供财务资助额度暨关联交易的议案。
2	2019 年 4 月 24 日	2019 年第二次临时股东大会	①关于放弃受让大连神农科技 100%股权、海南英大 100%股权、北京碧水源 100%股权、天津鲁能置业 100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业 60%股权的议案； ②关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更同业竞争承诺的议案。
3	2019 年 5 月 16 日	2018 年度股东大会	①2018 年度董事会工作报告； ②2018 年度监事会工作报告； ③2018 年度财务决算报告； ④2018 年度利润分配预案； ⑤关于 2018 年年度报告全文及摘要的议案； ⑥2018 年度内部控制自我评价报告。
4	2019 年 8 月 7 日	2019 年第三次临时股东大会	①关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案； ②关于向控股股东为公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的议案； ③关于为所属公司商业承兑汇票提供担保的议案。
5	2019 年 9 月 23 日	2019 年第四次临时股东大会	①关于修订《公司章程》《董事会议事规则》的议案； ②关于为部分所属公司提供融资担保的议案。
6	2019 年 12	2019 年第五次	①关于控股股东新增 2019 年度财务资助额度暨关

序号	会议时间	会议名称	审议事项
	月 18 日	临时股东大会	联交易的议案； ②关于聘任年度财务审计机构的议案； ③关于聘任年度内部控制审计机构的议案。

以上股东大会所形成的决议，均在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上进行了信息披露。

（三）董事会下设专门委员会履职情况

公司董事会下设四个专门委员会（审计委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会）。报告期内，组织召开审计委员会 6 次，战略委员会 1 次，薪酬与考核委员会 1 次。

1. 董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司召开董事会审计委员会（以下简称“审委会”）6 次，累计审议议案 11 项，重点工作如下：

（1）董事会审计委员会对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2018 年度审计工作总结报告发表了意见

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华所”）在公司年报审计过程中，严格按照审计法律法规及相关准则执业，注重了解公司及公司经营环境，了解公司法人治理结构及内部控制的健全和实施情况，注重保持与审委会和独立董事的沟通交流，风险防控意识较强。公司第九届董事会第二十九次审委会对初步审计意见进行了审议，认为：公司聘任的会计师较好地完成了公司 2018 年年度财务报表及内部控制审计工作。

（2）董事会审计委员会与年审会计师的督促和沟通情况

年审会计师进场前，审委会对公司编制的财务报表进行了全面审阅，认为公司 2018 年度财务报表能够真实反映公司财务状况和经营成果。瑞华所对公司 2018 年年度报告审计工作制定了审计计划，并经公司第九届董事会第二十七次审委会审议通过。年审会计师进场后，不断加强与审委会及全体独立董事沟通交流。年审会计师出具初步审计意见后，与全体独立董事及审委会成员进行了现场沟通，汇报了审计工作进展情况，听取了审委会及独立董事工作建议。出具审计意见后，审委会再次审阅了公司财务报表，认为公司财务报表真实、准确、完整地反映了公司整体财务状况，并形成决议，同意将公司 2018 年财务报告提交公司董事会审核。

（3）董事会审计委员会关于公司聘请 2019 年度财务审计机构和内部控制审计机构的意见

经公司第九届董事会第三十二次审委会审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务审计机构和内部控制审计机构，其中年度财务审计费用为 53 万元，年度内部控制审计费用为 52 万元。

（4）董事会审计委员会关于公司关联交易的相关意见

报告期内，审委会审议公司关联交易 4 项，并均发表“同意”意见，并同意将其提交董事会审议。具体如下：

序号	关联事项	审委会意见
1	关于预计 2019 年度关联方向公司及公司控股子公司	同意该议案，并同意将其提

	司提供财务资助额度暨关联交易的议案	交相关董事会审议
2	关于拟与控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团签署委托管理合同的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
3	关于与都城伟业集团签署《委托经营管理合同》暨关联交易的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
4	关于控股股东新增 2019 年度财务资助额度暨关联交易的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议

(5) 董事会审计委员会关于公司其他重大事项的相关审议意见

对年度利润分配事宜发表了意见。经公司第九届董事会第二十九次审委会审议，同意公司《2018 年度利润分配预案》，并同意将该议案提交公司董事会审议。

对关联担保事宜发表了意见。经公司第九届董事会第二十七次、第三十次审委会审议，同意《关于为控股股东向公司所属公司融资担保提供反担保的议案》《关于向控股股东为公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的议案》，并同意将上述两项议案提交董事会审议。

2. 董事会战略委员会履职情况

2019 年 4 月 24 日，公司组织召开了第九届董事会第四次战略委员会，审议通过了《关于 2019 年综合计划编制的议案》。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

2019 年 4 月 24 日，公司组织召开了第九届董事会第三次薪酬与考核委员会，审议通过了公司《2018 年度董事及高管人员

报酬情况》，并发表了专业核查意见，认为公司董事及高级管理人员薪酬决策程序符合规定；董事及高级管理人员薪酬发放标准符合公司有关规定；公司 2018 年年度报告中所披露的董事及高级管理人员薪酬真实、准确。

（四）公司独立董事履职情况

公司独立董事根据《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司建立独立董事制度指导意见》等相关规定，认真履行职责，参与公司重大事项决策。报告期内，独立董事对南京、苏州两家单位、四个项目进行了现场调研，了解项目进展和基层诉求，提出了专业工作建议。对报告期内召开的历次董事会审议的议案及公司其他事项均未提出异议；对 20 项董事会议案进行了认真审核并发表了独立意见。本公司独立董事对公司重大决策提供了专业的建议和意见，提高了公司重大决策的科学性和准确性。

（五）公司依法治理情况

报告期内，公司严格按照法律法规及监管要求，规范运作，不断健全和完善法人治理结构，公司董事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件规定和要求相符。

董事会对内部控制责任的声明：

公司董事会认为，截至 2019 年 12 月 31 日，公司现有的内部控制制度完整、合理、有效，能够适应公司现行管理要求和发展需要，并能得以有效实施；能够保证国家有关法律、法规和内部制度流程的贯彻执行以及公司各项业务活动的有序开

展；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实、准确、完整；能够保证公司经营管理目标的实现；能够按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公平、公正、公开地对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。

三、外部宏观经济形势分析

当前我国正处于转变发展方式、优化经济结构、转换增长动能的攻关时期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，经济下行压力不断加大。房地产业务投资政策依旧保持收紧态势，中央坚持房住不炒的定位未曾动摇，因城施策、稳地价、稳房价、稳预期的长效调控机制逐渐形成，房地产市场逐渐迈向平稳发展阶段。

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，是国资国企改革承上启下的关键之年。外部环境总体呈现出高度的复杂和不确定性。中长期来看，房地产已步入存量竞争时代，市场从卖方市场转变为买方市场，对客户的竞争更加激烈，对企业产品品质、服务质量等综合要求更加严苛。短期来看，新冠肺炎疫情的爆发进一步加大了不确定性，为有效防控疫情，举国采取了居家隔离、延长复工复产等防控措施，房地产及其上下游行业基本停滞，短期内对行业生产经营及全国经济发展造成了明显冲击，也对企业的抗压能力、应对水平提出了更高要求。但此次疫情过后，国内体制机制改革有望进一步深化，部分区域地产调控政策有望出现松动，并催生出智能化、线上

化的生产生活新业态。随着供给侧结构性改革进一步深化，从长远看，我国经济尤其是房地产行业仍具有较大发展潜力，有望维持稳中向好的发展趋势。

四、2020 年董事会工作重点

（一）工作思路和工作目标

面对严峻的外部市场形势，公司将积极响应国务院国资委加快推进混合所有制改革相关要求，积极服务国资国企改革与广大股东投资收益，持续提升盈利能力，打造一流上市房企。2020 年，公司计划开工面积 44.22 万平方米，续建面积 353.72 万平方米，竣工面积 215.4 万平方米。

（二）重点工作

1. 全力做好疫情防控与复工复产。进一步强化上市公司责任担当，不折不扣落实党中央关于疫情防控的决策部署，在确保做好防疫工作的前提下，有力有序推动复工复产，保障公司年度生产经营的健康稳定。积极主动作为，做实做细复工复产工作方案，加强返岗人员摸排管理，严格把好健康检查关、筛选上岗关、安全生产关，切实做到物资保障到位、防范措施到位、监管责任到位，谨防交叉感染和群体感染事件发生。密切跟踪分析疫情对行业企业的影响，研究制定务实管用的应对措施，有效抢抓工期，着力把疫情负面影响降到最低。

2. 持续开展融资创新研究与落地。面对严峻的行业外部融资形势，充分挖掘融资潜力，拓宽融资渠道。加强相关政策跟踪解读，持续做好经济市场形势研判分析，结合公司发展规划，

组织开展融资课题研究，为公司持续健康发展提供方案储备。积极加强与银行间交易商协会沟通汇报，争取尽快启动剩余 5 亿元中期票据发行工作。认真总结济南领秀城商业综合体 CMBS 发行成功经验，全面梳理公司所属北京、宜宾、重庆等区域持有型物业，科学强化资产管理，提前谋划资产证券化路径，实现商业资产的有效盘活。

3. 继续做好同业竞争问题妥善解决。对照重大资产重组关于避免同业竞争问题的相关承诺，协调大股东鲁能集团及关联方及时做好同业竞争资产的梳理与分析，审慎研究部分资产注入上市公司的合理性和可行性，科学制定相关的资产注入、委托管理等工作方案，确保同业竞争问题得以有效解决。加强现有托管单位经营管理，持续提升盈利能力和规范化管理水平，确保上市公司利益最大化。

4. 持续推进项目开发建设。结合行业形势与新冠病毒疫情影响，立足公司发展规划，系统开展区域市场调查研究及存量土地动态分析，科学安排开发计划，合理把控开发节奏，实现现有项目的高质量开发和精细化管理。继续深耕重点城市，持续深化品牌效应，加强优质土地资源跟踪调研，适时参与优质项目竞拍获取。抓好上海嘉定等民生保障项目开发运营，及时总结梳理，形成可复制、可推广的典型经验，为公司后续发展提供有益借鉴。

5. 加大上市公司规范治理力度。扎实做好信息披露和投资者关系管理，加强与监管机构沟通交流，深入学习监管规则和

行业经验做法，及时领会监管意图，持续规范三会运作，统筹做好年内定期报告和临时公告的编制披露工作，进一步提升信息披露质量，保障广大投资者知情权。紧密结合监管政策，保障广大投资者利益，营造良好的股权投资文化氛围，维护公司资本市场良好形象。全面做好所属公司管控，充分发挥公司《内部控制手册》效能，督导、帮扶所属公司建立健全风险防控机制，高质量开展年度内控评价。结合外部监管检查，有序开展上市公司风险排查、内部审计监督，及时系统解决检查发现问题，有效堵塞管理漏洞，持续提升公司风险防控水平。

6. 切实履行社会责任。继续秉承“引领、创新、共赢”的发展理念，以中央政策为导向，以为股东创造更大价值为目标，切实服务国资国企改革大局，注重内部资源整合及公共关系维护，持续丰富业务内容，优化产品服务体系，为实现公司、股东、员工及其他利益相关方的多方共赢贡献力量。

一切过往，皆为序章。2020年，公司董事会将积极响应国家法规政策，全面贯彻落实股东大会决策部署，按照《公司章程》《董事会议事规则》及公司年度工作计划高效、规范开展工作，推动公司各项年度重点工作全面完成，助力公司高质量发展。

该报告需提交公司股东大会审议。

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2020 年 4 月 28 日