

天津广宇发展股份有限公司

2018 年度董事会工作报告

2018 年公司董事会严格遵守《公司法》《证券法》和《公司章程》等法律法规及相关规定，认真履行股东大会赋予的职责，积极践行重组承诺，不断强化规范治理，推动公司各项业务持续健康发展，为股东创造更大的价值。

一、2018 年董事会重点工作完成情况

2018 年是公司发展极为重要的一年。重组完成后，公司规模显著提高，公司董事会以中央政策为导向，把握机遇、科学决策，公司全体干部职工努力拼搏、奋勇攻坚，经营管理水平不断提升，各项工作取得新成绩。公司营业收入、利润总额、净利润、净资产收益率等主要指标均同比实现大幅度增长。经营业绩稳步提升，财务状况持续优化，重组成果充分彰显。

（一）经营业绩稳步提升

2018 年，公司实现营业收入 270.57 亿元，归属于上市公司股东的净利润 25.02 亿元，较上年增加 4.03 亿元，同比增加 19.19%；基本每股收益 1.34 元，较上年增加 0.09 元/股，同比增加 7.20%。

（二）项目开发建设持续推进

公司业务经营区域主要位于一二线城市，2018 年，公司收购福州鲁能、天津鲁能泰山及湖州公司股权，并参股投资千岛

湖公司。截至目前，公司开发项目布局于北京、重庆、济南等 15 个城市，形成星城、领秀城、鲁能城、泰山 7 号、鲁能公馆等产品系列。

公司项目开发销售稳步推进。2018 年，公司新开工面积 71.09 万平方米，在建 959.04 万平方米，竣工面积 327.62 万平方米，销售备案金额 222.07 亿元，备案销售面积 179.29 万平方米。

公司物业服务规模稳步增长。新成立山东鲁能物业有限公司，拓展山东区域业务。截至 2018 年末，公司物业服务签约面积共 657.06 万平方米，同比增长 17.86%，实现物业服务面积共 346.55 万平方米，同比增长 483.71%。

2018 年，公司工程项目开发建设管理再上新台阶，多个项目获得殊荣。其中，成都公司鲁能城项目获得“第八届爱景奖国际园林景观规划设计大赛·年度十佳景观设计”，东莞公司茶山项目获得 2018 年度“建设工程项目施工安全生产标准化工地”（国家级），宜宾鲁能 D51 地块一标段荣获中国建筑业协会颁发的“全国建设工程项目安全生产标准化工地”荣誉称号，顺义新城大卖场项目获得结构长城杯金奖，南京公司鲁能硅谷公馆项目取得南京市“智慧工地”荣誉称号。

（三）进一步解决同业竞争问题

公司积极践行重组承诺，对重组时未注入上市公司的房地产企业及未来可能形成的同业竞争采取了适当措施。一是根据重组承诺，公司完成对天津鲁能泰山、福州鲁能现金收购工作。

二是与鲁能集团、都城伟业集团签署《委托经营管理合同》，对鲁能集团下属的南京方山、苏州鲁能、郑州鲁能及都城伟业集团下属的北京海港公司托管经营。

（四）积极筹划融资新途径

公司密切跟踪研究再融资政策，积极筹划再融资方案，根据公司实际及市场情况，经第九届董事会第三十二次会议审议通过《关于拟发行中期票据的议案》，拟向全国银行间市场交易商协会申请注册发行金额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的中期票据。

（五）规范运作及信息披露水平进一步提升

一是推进依法治企建设，修编公司管理制度 16 项，对《公司章程》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《债务融资工具信息披露事务管理制度》等规章制度进行了修订和完善。二是强化所属单位重大事项报送，创新线上关联交易报送机制，及时、准确跟踪掌控所属公司诉讼仲裁、投资担保、关联交易等重大事项，确保重大信息的及时决策披露。

（六）投资者保护工作取得新成绩

一是牢固树立共享发展理念，按照三年股东回报规划，向股东分红 2.42 亿元。根据公司发展需要，及时制定《累积投票制实施细则》《股东大会网络投票实施细则》，加强股东大会制度保障，切实维护股东权益。二是充分利用投资者热线电话、互动易平台等多渠道加强与投资者互动交流，多形式、多维度向投资者宣传投保知识、普及相关政策规则、法律知识，增强

投资者的守法意识和风险防范意识。三是公司前董事会秘书韩玉卫同志荣获 2018 年新浪财经“金牌董秘”称号，公司资本市场良好形象进一步提升。

（七）社会责任情况

公司秉持互惠互利、开放共享的价值理念，致力于承担社会责任。一是致力于保护广大投资者，特别是中小投资者的合法权益，积极维护债权人权益，维护良好公共关系。二是充分保障员工权益，始终坚持“赋能人才，同创共享”的人才观，严格按照《劳动法》《劳动合同法》等法律法规的要求，充分保障员工基本权益，支持人才成长发展，切实关注员工健康、安全和满意度，助力员工实现个人价值，增强员工归属感和幸福感。三是持续推进伙伴关系建设，积极开展供应链管理，提高招标采购规范性，致力与伙伴共赢发展；坚持“全心全意为客户服务”，不断提升服务质量，努力为客户提供增值服务，致力让客户绽放满意笑容。四是将绿色理念融入到公司运营全流程，倡导全员树立绿色发展理念，不断建立健全绿色管理机制，推动“生态优先、绿色发展”理念落地。五是投身社会公益事业，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。

二、2018 年度董事会工作回顾

（一）本年度公司召开董事会会议情况

2018 年度公司累计召开董事会 14 次，所有决议均获得了有效地贯彻执行。董事会具体审议事项情况如下：

序号	会议时间	会议名称	审议事项
1	2018年2月2日	第九届董事会第二十二次会议	①关于聘任张建义先生为公司财务总监的议案； ②关于聘任张坤杰先生为公司总经理助理的议案； ③关于预计2018年度日常关联交易的议案； ④关于预计2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的议案； ⑤关于2018年度预计对控股子公司担保额度的议案； ⑥关于制定《累积投票制实施细则》的议案； ⑦关于召开2018年第一次临时股东大会的议案。
2	2018年3月7日	第九届董事会第二十三次会议	①关于参与收购湖州东信实业投资有限公司100%股权的议案。
3	2018年3月19日	第九届董事会第二十四次会议	①公司2017年度董事会工作报告； ②公司2017年度总经理工作报告； ③公司2017年度财务决算报告； ④公司2017年度利润分配预案； ⑤公司2017年年度报告全文及摘要； ⑥公司2017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关于调整独立董事薪酬的议案； ⑨关于召开公司2017年度股东大会的议案； ⑩关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案。
4	2018年3月28日	第九届董事会第二十五次会议	①关于拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的议案； ②关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司100%股权的议案； ③关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案； ④关于暂不召开股东大会的议案； ⑤关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案。
5	2018年4月	第九届董事会	①关于2018年第一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 25 日	会第二十六次会议	②关于增补公司独立董事的议案。
6	2018 年 6 月 7 日	第九届董事会第二十七次会议	①关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山 100%股权暨关联交易的议案； ②关于新增 2018 年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助预计额度暨关联交易的议案； ③关于召开 2018 年第二次临时股东大会的议案。
7	2018 年 6 月 20 日	第九届董事会第二十八次会议	①关于全资子公司对外投资设立上海嘉定项目公司的议案； ②关于全资子公司与珠海东方昇岳投资管理中心（有限合伙）投资设立项目公司的议案。
8	2018 年 7 月 10 日	第九届董事会第二十九次会议	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及公司所属公司融资担保提供反担保的议案； ③关于召开 2018 年第三次临时股东大会的议案； ④关于控股股东向公司及公司所属公司提供财务资助暨关联交易的议案； ⑤关于调整董事会专门委员会成员的议案。
9	2018 年 7 月 24 日	第九届董事会第三十次会议	①公司 2018 年半年度报告全文及摘要。
10	2018 年 9 月 5 日	第九届董事会第三十一次会议	①关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案； ②关于公司拟与都城伟业集团有限公司签订《委托经营管理合同》暨关联交易的议案； ③关于为全资子公司提供融资担保的议案。
11	2018 年 10 月 15 日	第九届董事会第三十二次会议	①关于聘任张坤杰先生为公司董事会秘书的议案； ②关于聘任伊成儒先生为公司证券事务代表的议案； ③关于聘任徐瑞先生为公司证券事务代表的议案； ④关于增补公司董事的议案； ⑤关于拟发行中期票据的议案； ⑥关于成立山东区域物业服务公司的议案；

序号	会议时间	会议名称	审议事项
			⑦关于修订《内部控制自我评价管理办法》的议案； ⑧关于召开 2018 年第四次临时股东大会的议案。
12	2018 年 10 月 29 日	第九届董事会第三十三次会议	①关于 2018 年第三季度报告全文及正文的议案； ②关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案。
13	2018 年 11 月 30 日	第九届董事会第三十四次会议	①关于聘任年度财务审计机构的议案； ②关于聘任年度内部控制审计机构的议案； ③关于拟变更公司注册地址的议案； ④关于修订《公司章程》的议案； ⑤关于修订《董事会议事规则》的议案； ⑥关于制定《股东大会网络投票实施细则》的议案； ⑦关于修订《独立董事工作制度》的议案； ⑧关于召开 2018 年第五次临时股东大会的议案； ⑨关于修订《审计委员会工作细则》的议案； ⑩关于调整董事会专门委员会成员的议案； ⑪关于聘任监察审计部负责人的议案。
14	2018 年 12 月 14 日	第九届董事会第三十五次会议	①关于与鲁能集团有限公司续签《委托经营管理合同》的议案； ②关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案； ③关于制定《债务融资工具信息披露事务管理制度》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》《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策和授权，认真执行了股东大会的各项决议。2018 年公司累计召开股东大会 6 次，具体审议通过事项情况如下：

序号	会议时间	会议名称	审议事项
1	2018年2月28日	2018年第一次临时股东大会	①关于预计2018年度日常关联交易的议案； ②关于预计2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的议案； ③关于2018年度预计对控股子公司担保额度的议案； ④关于制定《累积投票制实施细则》的议案。
2	2018年4月16日	2017年度股东大会	①公司2017年度董事会工作报告； ②公司2017年度监事会工作报告； ③公司2017年度财务决算报告； ④关于2017年度利润分配的预案； ⑤关于调整独立董事薪酬的议案； ⑥公司2017年年度报告全文及摘要； ⑦公司2017年度内部控制自我评价报告； ⑧听取了公司独立董事赵廷凯先生、乐超军先生、张峥先生的述职报告。
3	2018年6月25日	2018年第二次临时股东大会	①关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司100%股权的议案； ②关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案； ③关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权暨关联交易的议案； ④关于新增2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助预计额度暨关联交易的议案； ⑤关于增补公司独立董事的议案。
4	2018年7月26日	2018年第三次临时股东大会	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及公司所属公司融资担保提供反担保的议案。
5	2018年10月31日	2018年第四次临时股东大会	①关于增补公司董事的议案； ②关于拟发行中期票据的议案。
6	2018年12月17日	2018年第五次临时股东大会	①关于聘任年度财务审计机构的议案；

序号	会议时间	会议名称	审议事项
			②关于聘任年度内部控制审计机构的议案； ③关于拟变更公司注册地址的议案； ④关于修订《公司章程》的议案； ⑤关于修订《董事会议事规则》的议案； ⑥关于制定《股东大会网络投票实施细则》的议案； ⑦关于修订《独立董事工作制度》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》和巨潮资讯网上进行了信息披露。

（三）董事会下设专门委员会履职情况

1. 董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事和 2 名董事组成，其中主任委员由会计专业的独立董事担任。根据中国证监会、深圳证券交易所及公司董事会审计委员会工作细则等有关规定，公司已建立健全《董事会审计委员会年报审核工作规程》，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

（1）董事会审计委员会对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2017 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）在公司年报审计过程中，严格按照审计法律、法规、准则执业，注重了解公司及公司的经营环境，了解公司法人治理及内部控制的健全和实施情况，注重保持与审计委员会和独立董事的交流、沟通，风险防范意识较强。公司第九届董事会审计委员会第十七次会议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 2017 年度财务报表及内部控制审计工作。

(2) 董事会审计委员会对提供 2017 年年报审计的注册会计师的督促和沟通情况

提供年报审计服务的注册会计师(以下简称“年审会计师”)进场前,审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了全面审阅,认为财务会计报表能够真实地反映公司财务状况和经营成果;同时,该所对公司 2017 年年度报告审计工作制定了审计计划,并经公司第九届审计委员会第十四次会议审议通过,年审会计师进场后,审计委员会及全体独立董事不断加强与其沟通和交流;年审会计师出具初步审计意见后,全体独立董事及审计委员会成员与年审会计师进行了现场交流,同时督促年审会计师在规定时间内完成审计工作。审计委员会在年审会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表,认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体财务经营状况,并形成决议,同意将公司 2017 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 2018 年度财务审计机构的意见

报告期内,根据监管要求及公司实际需要,经公司第九届董事会审计委员会第二十五次会议审议,同意聘请瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2018 年度财务审计机构,审计费用为人民币 49 万元。

(4) 董事会审计委员会关于公司聘请 2018 年度内部控制

审计机构的意见

经公司第九届董事会审计委员会第二十五次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度内部控制审计机构，内控审计费用为人民币 46 万元。

（5）董事会审计委员会审议公司与关联方发生关联交易的相关意见

经公司第九届董事会审计委员会第十六次会议审议，同意《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》《关于预计 2018 年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第十九次会议审议，同意《关于拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能 100%股权暨关联交易的议案》《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十次会议审议，同意《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能 100%股权暨关联交易的议案》《关于新增 2018 年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助预计额度暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十一次会议审议，同意《关于为控股股东向公司及公司所属公司融资担保提供反担保的议案》《关于控股股东向公司及公司所属公司提供财务资助暨关

联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十二次会议审议，同意《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》《关于公司拟与都城伟业集团有限公司签订<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十四次会议审议，同意《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十六次会议审议，同意《关于与鲁能集团有限公司续签<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

(6) 董事会审计委员会审议公司其他重大事项的相关意见

经第九届董事会审计委员会第十八次会议审议，同意《关于公司 2017 年度利润分配的预案》，同意将该议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十三次会议审议，同意《关于修订<内部控制自我评价管理办法>的议案》《关于修订<内部审计制度>的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

2. 董事会战略委员会履职情况

公司董事会战略委员会由 1 名独立董事和 4 名董事组成，其中主任委员由公司董事长担任。根据公司《董事会战略委员会工作细则》的有关规定，公司于 2018 年 3 月 25 日召开第九

届董事会战略委员会第一次会议，审议通过了《关于拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能 100%股权暨关联交易的议案》，并将上述议案提交公司董事会审议。

公司于 2018 年 6 月 20 日召开第九届董事会战略委员会第二次会议，审议通过了《关于全资子公司与珠海东方昇岳投资管理中心（有限合伙）投资设立项目公司的议案》，并将该议案提交公司董事会审议。

公司于 2018 年 10 月 15 日召开第九届董事会战略委员会第三次会议，审议通过了《关于成立山东区域物业服务公司的议案》，并将该议案提交公司董事会审议。

3. 董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由 3 名独立董事和 2 名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。根据公司《董事会提名委员会工作细则》的有关规定，公司于 2018 年 2 月 2 日召开第九届董事会提名委员会第三次会议，审议通过了《关于提名张建义先生为公司财务总监的议案》《关于提名张坤杰先生为公司总经理助理的议案》，并将上述议案提交公司董事会审议。

公司于 2018 年 4 月 25 日召开第九届董事会提名委员会第四次会议，审议通过了《关于提名冯科先生为公司独立董事候选人的议案》，并将该议案提交公司董事会审议。

公司于 2018 年 10 月 15 日召开第九届董事会提名委员会第五次会议，审议通过了《关于提名张坤杰先生为公司董事会秘

书的议案》《关于提名伊成儒先生为公司证券事务代表的议案》《关于提名徐瑞先生为公司证券事务代表的议案》《关于提名王科先生为公司董事候选人的议案》，并将上述议案提交公司董事会审议。

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由 3 名独立董事和 2 名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的有关规定，公司于 2018 年 3 月 19 日召开第九届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，一是对公司 2017 年度报告中所披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况进行了审核并发表如下意见：公司董事、监事及高级管理人员薪酬决策程序符合规定；董事、监事和高级管理人员薪酬发放标准符合公司有关规定；公司 2017 年度报告中所披露的董事、监事和高级管理人员薪酬真实、准确。二是审议通过了《关于调整独立董事薪酬的议案》，同意将独立董事薪酬由每人 5.48 万元/年调整至每人 12 万元/年，并将该议案提交公司董事会审议。

（四）公司独立董事履行职责情况

公司独立董事根据《公司法》《证券法》《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》《公司章程》及其他相关规定，认真履行职责，参与公司重大事项决策。报告期内，独立董事对历次董事会审议的议案及公司其他事项均未提出异议；对需独立董事发表独立意见的重大事项均

进行了认真审核并出具了书面独立意见。本公司独立董事对公司的重大决策提供了专业的建议和意见，提高了公司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《公司法》《证券法》及中国证监会有关规定要求，规范运作，不断健全和完善公司法人治理结构，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》等规范性文件的规定和要求相符。

董事会对内部控制责任的声明：

公司董事会认为，截至 2018 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的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证国家有关法律、法规和单位内部规章制度的贯彻执行以及公司各项业务活动地有序开展；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；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

2018 年我国宏观经济稳中向好，经济增长连续三年在 6.5%-7.0%的区间内运行，三大产业继续呈现第三产业增长较快，第二产业调整的态势，物价基本稳定，就业形势稳中向好，

金融监管部门相继出台一系列政策规章，促进杠杆率逐步下降。经济结构进一步优化，发展质量提升。消费拉动力继续增强，成为新阶段推动经济增长的主导力量。

2018年，房地产调控政策始终坚持“房住不炒”的定位不动摇，并加快构建房地产长效机制，这一政策定位将继续主导2019年房地产市场，同时因城施策，实施差异化调控。2018年房地产行业发展以“稳”为主，2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。在“租购并举”的政策导向下，租赁住房迎来快速发展，龙头房企纷纷探索房地产+长租公寓等新业态。

四、2019年董事会工作重点

（一）工作思路和工作目标

面对宏观、行业的外部形势，公司将积极响应党中央号召，践行国务院国资委深化国有企业改革战略部署，在扎实做好目前存量住宅项目开发的同时，创新业务模式和盈利模式，积极探索民生保障项目，拓展城市基础设施的投资建设运营、房地产项目合作开发、代建等业务，强化持有型物业资产管理运营，推动公司运营管理方式变革，实现增长模式向“高质量”转变，有效控制公司经营风险，持续优化公司资产质量与财务状况，维护广大股东权益。2019年，公司计划开工面积117.27万平方米，续建面积631.42万平方米，竣工面积293.78万平方米。

（二）重点工作

一是不断强化宏观政策跟踪研究工作。面对新形势，国家

对经济发展提出新的要求，房地产长效机制逐步建立。公司将深化与监管部门沟通交流，加强对相关政策跟踪研究。持续开展经济市场形势研判，密切关注资本市场政策动态及变化，切实履行证监会、交易所的监管要求，审慎判断内外部环境，把握机遇、科学决策，努力维护资本市场健康、稳定发展。

二是积极践行重组承诺，进一步解决同业竞争问题。2019年，公司董事会将继续践行重组承诺，梳理同业竞争情况，持续督促控股股东及相关方履行避免同业竞争承诺要求，进一步解决同业竞争问题。

三是稳健经营，持续推进项目开发建设。做好现有项目开发运营，加强精细化管理，提质增效，高质量推进项目开发建设。深耕重点城市，科学把握市场趋势，持续深化品牌效应，不断挖掘项目潜力，确保项目开发、运营、销售稳步开展。加强民生保障项目、长租公寓等新型领域开发运营研究，抓好已确权民生保障项目开发建设，严格把控成本费用，确保投资收益。

四是夯实管理基础，不断提升治理水平。规范做好公司章程制度废改立工作，及时修订完善管理制度，贯通内部流程，夯实基础。不断深化依法治企，筑牢基础工作，确保公司各项工作健康平稳开展。高质量开展内控审计及评价工作，建立健全内控评价机制，协调督促子公司加强内控工作规范，完善内部控制标准和控制措施，切实履行审计监督职能；持续开展上市公司监管规则及规范运作培训，不断提升公司整体规范运作能力。

五是扎实做好信息披露和投资者关系维护。积极思考，主动作为，整合内外部资源，加大培训和监督力度，加强监管规则的宣贯和执行。及时跟踪掌握所属公司投融资等可能对上市公司产生重大影响的事项，跟进所属公司股权变化、关联交易、重要担保以及预算执行等情况的审批。多维度、多形式加强投保知识宣传，多渠道、多角度加强与监管机构、投资者的多边交流，切实履行股东回报规划，持续树立资本市场良好形象。

六是积极探索融资新途径。跟踪分析市场资金成本变化，切实做好 10 亿元中期票据发行工作。及时跟踪、掌握市场政策变化情况，开展再融资政策相关课题研究，持续提升公司价值创造能力。

七是切实履行社会责任。公司将继续秉承“引领、创新、共赢”发展理念，以中央政策为导向，服务国家发展大局，继续认真履行社会责任，注重跨界资源整合，加强与政府职能部门沟通交流，为保护生态环境、改善民生福祉、助力脱贫攻坚及社会公益事业贡献力量。

2019 年，董事会将根据公司总体发展战略要求，按照既定的工作思路和工作计划，认真组织落实。面对复杂多变的市场环境，把握机遇、科学决策，担当作为、奋力突破，全面完成各项年度工作目标，推动公司高质量可持续发展，努力为股东创造更大价值。

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

2019年4月24日