

中交地产股份有限公司

2019 年度董事会工作报告

2019 年度，中交地产股份有限公司董事会严格按照《公司法》以及中国证监会、深交所的监管规定，认真履行公司《章程》赋予的职权，勤勉尽责，积极开展了全年工作。

一、2019 年度公司主营业务发展情况回顾

（一）报告期全国房地产走势简要分析

2019年度，全国房地产调控政策频繁，中央和地方政策对楼市调控基调仍是促进房地产行业稳健发展。中央经济工作会议、全国住房和城乡建设工作会议的核心导向是促进房地产行业平稳健康发展，构建房地产市场健康发展长效机制”，坚持“房住不炒”定位，因城施策，分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。虽然国家对房地产行业的整体调控思路没有变化，但调整政策的靶向性、科学性以及自主性将进一步增强。报告期内的房地产行业呈现以下特点：一是房地产行业整体由高速增长转向高质量发展，企业追求规模和质量的均衡成长，高品质的产品、服务能力及精益化管理将成为决定房企发展的重要要素。二是房地产行业细分市场进一步分化，房企开始向投资商、开发商、服务商相分离的方向转变，新产品、新业态不断涌现，消费者进一步细分，房地产业态也更加丰富和多元化。三是房地产告别暴利时代，稳定的利润和现金流成为发展趋势。四是城市间的分化加剧，优质的工作岗位和教育、医疗、景观

等资源将吸引更多的人口聚集，具备这些条件的城市将成为房企争夺的重点。五是短期来看，在限价政策下，通过高溢价实现盈利的模式遇到瓶颈，保持稳定的现金回流将成为房地产企业的最优选择。

（二）报告期公司经营情况回顾

财务指标方面：截至2019年12月31日，公司总资产474.92亿元，较上年末增长18.07%，归属于上市公司股东的净资产27.35亿元，较上年末增长19.68%；2019公司实现营业总收入140.63亿元，较上年同期增长57.16%，实现利润总额17.91亿元，较上年同期增长16.14%，实现归属于上市公司股东净利润5.43亿元，较上年同期下降33.01%。

经营指标方面：公司在2019年1-12月（全口径）实现签约销售面积188.52万平方米，签约销售金额293.87亿元，销售回款金额221.74亿元，2019年1-12月（权益口径）实现签约销售金额192.26亿元，销售回款金额145亿元。

2019年是房地产行业转型升级寻找可持续发展的关键一年，也是公司突出战略引领、推进高质量发展的开局之年，在机遇与挑战并重的情形下，公司力求规模与品质双重并举，坚持以高目标导向推动各项工作发展，充分发挥央企的品牌优势，协同优势，上市公司平台优势，充分整合利用各方优质资源，实施差异化战略，实现特质特色的发展。

业务拓展方面：报告期内，公司进一步优化投资布局，新获取15个项目，新获取的项目分别位于北京、天津、昆明、宁波、舟山、长沙、无锡、惠州、重庆、合肥、厦门，均位于国家城市群发展规划范

围，除在已深耕城市进一步拓展以外，新进入合肥、厦门两座城市，规模效应初步显现。报告期内，公司与行业内知名企业进一步深化了合作关系，充分实现优势互补，增强项目市场竞争能力，有力地支撑了公司经营目标的达成。

融资工作方面：报告期内，在政策调控持续，房地产企业融资渠道大幅受限的背景下，公司积极开展创新型融资业务，强化融资能力，在报告期内获得供应链ABS发债20亿元审批，发行非公开公司债券17亿元；报告期内，国内权威信用评级机构联合信用评估有限公司对公司主体长期信用等级由AA上调至AA+，公司进一步取得了投资人的认可，与多家大型金融机构建立了诚信互利的长期合作关系，有效支撑了公司投资拓展及项目开发建设资金需求。

销售工作方面：2019年公司以“盘活存量、去化库存、加速签约、快速回款”为重点狠抓销售工作，根据市场变化灵活及时调整营销策略，针对长库存产品进行精准营销，取得了较好的销售业绩。

项目管控方面：报告期内，公司建立了项目全生命周期计划管理，通过高效的会议体系搭建，实现从立项之初到交付之后全过程、全专业、全生命周期的管理和开发周期全过程管控，完成全景计划系统上线，实现公司战略目标到经营计划、经营指标的线上分解，实现项目风险的监控和预警，保证项目投资收益指标的有效达成，进而保证了公司的经营计划落实，为公司战略目标的实现提供有效的管理抓手。

成本管控方面：完成所属全部项目的成本梳理工作，明确成本管理思路，在保证项目产品品质基础上，狠抓目标成本管理和动态成本监控，

对重点项目成本再精细化梳理，提炼个性和共性问题，制定有针对性的措施，整体优化了成本管控。

安全质量工作方面：通过现场检查和专题会议等形式，强化安全工作指导及落实，严格执行领导干部现场带班制度，确保安全生产无重大事故。对于项目重要节点环节，采取现场巡查、日报和定期会议等形式进行进度过程监控和督促，针对重难点项目及环节有针对性地开展进度管理工作，确保公司生产经营安全有序开展。

党建工作方面：2019年面对趋紧的宏观形势和加速规模化发展的内在要求，公司党委深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，以“不忘初心、牢记使命”的责任感立足于落实全面从严治党责任，充分发挥党委把方向、管大局、保落实的作用，不断提升公司党建工作效能。一方面结合企业股权结构多元化、利益主体多元化、价值取向差异化、经营方式市场化的企业特点，创新党建工作方法，发挥党组织的政治优势，不断探索加强国有控股上市公司党建工作新路径，重在维护企业各方主体的合法利益，发挥“纵览全局、协调各方、促进合作、推动发展”的独特作用；一方面紧紧围绕企业改革发展，持续将政治建设在改革发展中深入推进，思想文化建设在宣传引领中凝心聚力，干部队伍建设在全面从严治党中整体优化，组织建设在强基固本中织密建强，党风廉政建设在正风肃纪中持续巩固，以高质量党建引领、融入和推动公司改革发展，用发展成果检验党建，有效促进了各项目标任务的顺利完成。

二、董事会日常工作情况

(一) 2019 年度召开董事会会议 30 次。

1、2019 年 1 月 11 日，公司第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》。

2、2019 年 1 月 14 日，公司第八届董事会第五次会议，审议通过了《关于 2019 年度融资计划的议案》、《关于 2019 年度为所属项目公司提供担保额度的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司对外投资设立项目公司的议案》、《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于召开 2019 年第二次临时股东大会的议案》。

3、2019 年 1 月 25 日，公司第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司对所属项目公司提供财务资助的议案》、《关于调整公司组织架构的议案》、《关于召开 2019 年第三次临时股东大会的议案》。

4、2019 年 3 月 5 日，公司第八届董事会第七次会议，《关于全资子公司华通置业有限公司对外投资设立项目公司的议案》、《关于全资子公司中交美庐（杭州）置业有限公司开展委托融资租赁业务的议案》、《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于关联人购买公司商品房的关联交易议案》。

5、2019 年 3 月 18 日，公司第八届董事会第八次会议，审议通过了《关于全资子公司北京联合置业有限公司为关联方提供装修项目管

理服务的关联交易议案》、《关于为控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供担保的议案》。

6、2019年3月26日，公司第八届董事会第九次会议，审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款暨为控股子公司提供担保的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司为参股项目公司提供财务资助的议案》、《关于对杭州康欣置业有限公司增资的议案》、《关于召开2019年第四次临时股东大会的议案》。

7、2019年4月10日，公司第八届董事会第十次会议，审议通过了《关于〈2018年度总裁工作报告〉的议案》、《关于〈2018年度内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于〈2018年度董事会工作报告〉的议案》、《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的议案》、《关于追溯调整母公司利润表上年同期数据的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《关于〈2018年度报告〉及摘要的议案》、《2018年度利润分配方案》、《关于〈2019年度全面预算报告〉的议案》、《关于〈中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告〉的议案》、《关于召开2018年度股东大会的议案》。

8、2019年4月29日，公司第八届董事会第十一次会议，审议通过了《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》、《关于〈2019年第一季度报告〉的议案》、《关于放弃重庆中交西南置业有限公司0.1%股权优先购买权的议案》、《关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司开展融资租赁业务暨我司提供反担保的议案》、《关于为全资子公司中交（天津）置业有限公司提供担保的议案》、《关

于修订公司部分管理制度的议案》、《关于修订〈中交地产股份有限公司年度审计机构选聘及评价制度〉的议案》、《关于修订〈中交地产股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈中交地产股份有限公司独立董事工作制度〉的议案》、《关于转让宁波中交城市未来置业有限公司 100%股权的关联交易议案》、《关于召开 2019 年第五次临时股东大会的议案》。

9、2019 年 5 月 13 日，公司第八届董事会第十二次会议，审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司放弃中交世茂（北京）置业有限公司 20%股权优先购买权的议案》。

10、2019 年 5 月 24 日，公司第八届董事会第十三次会议，审议通过了《关于向云南省怒江州泸水市捐赠扶贫资金的议案》、《关于投资设立昆明中交东盛房地产有限公司的议案》、《关于投资设立宁波中交美庐置业有限公司的议案》、《关于为参股公司中交世茂（北京）置业有限公司提供担保的议案》、《关于召开中交地产股份有限公司 2019 年第六次临时股东大会的议案》。

11、2019 年 6 月 10 日，公司第八届董事会第十四次会议，审议通过了《关于投资设立中交（长沙）置业有限公司的议案》、《关于预计 2019 年度日常关联交易的议案》、《关于全资子公司北京联合置业有限公司为其参股公司中交高新科技产业发展有限公司融资事项提供反担保的议案》、《关于召开中交地产股份有限公司 2019 年第七次临时股东大会的议案》。

12、2019 年 6 月 18 日，公司第八届董事会第十五次会议，审议

通过了《关于全资子公司华通置业有限公司投资设立中交祥松置业无锡有限公司的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司投资设立中交地产舟山置业有限公司的议案》《关于华通置业有限公司为中交祥松置业无锡有限公司提供财务资助的议案》、《关于关联人购买公司商品房的关联交易议案》、《关于向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》。

13、2019年6月25日，公司第八届董事会第十六次会议，审议通过了《关于聘任周冬女士、高慎豪先生为公司副总裁的议案》、《关于为参股公司四川雅恒房地产开发有限公司提供担保的议案》、《关于召开2019年第八次临时股东大会的议案》。

14、2019年7月22日，公司第八届董事会第十七次会议，审议通过了《关于聘任李永前先生为公司总裁的议案》、《关于选举李永前先生为公司第八届董事会董事候选人的议案》。

15、2019年7月30日，公司第八届董事会第十八次会议，审议通过了《关于为参股公司长沙金地金泰置业有限公司提供流动性支持函的议案》、《关于与合作方按股权比例调用控股子公司惠州中交地产开发有限公司富余资金的议案》、《关于与国新融资租赁有限公司开展融资租赁业务的议案》、《关于更新、建立公司部分管理制度的议案》、《关于召开2019年第九次临时股东大会的议案》。

16、2019年8月9日，公司第八届董事会第十九次会议，审议通过了《关于为杭州康欣置业有限公司提供担保的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司与合作方共同对外投资设立项目公司的

关联交易议案》、《关于召开 2019 年第十次临时股东大会的议案》。

17、2019 年 8 月 22 日，公司第八届董事会第二十次会议，审议通过了《关于与合作方共同投资设立项目公司的关联交易议案》、《关于为中交城市发展（山东）有限公司提供财务资助的议案》、《关于召开 2019 年第十一次临时股东大会的议案》。

18、2019 年 8 月 28 日，公司第八届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》、《关于〈中交地产股份有限公司 2019 年半年度报告〉及摘要的议案》、《关于〈中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告〉的议案》、《关于向杭州康欣置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向长沙金地金泰置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于为控股子公司中交地产南京有限公司提供担保的议案》、《关于召开 2019 年第十二次临时股东大会的议案》。

19、2019 年 9 月 5 日，公司第八届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款 6.2 亿元的关联交易议案》、《关于向中交房地产集团有限公司借款 5 亿元的关联交易议案》、《关于控股子公司向中交房地产集团有限公司借款 5 亿元暨为控股子公司提供担保的议案》。

20、2019 年 9 月 11 日，公司第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于开展供应链金融资产证券化业务的议案》、《关于与合作方按股权比例调用部分控股子公司富余资金的议案》、《关于召

开 2019 年第十三次临时股东大会的议案》。

21、2019 年 9 月 27 日，公司第八届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于对控股子公司宁波中交美庐置业有限公司增资扩股暨放弃相关优先认缴出资权的议案》。

22、2019 年 10 月 11 日，公司第八届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于对控股子公司中交（长沙）置业有限公司增资扩股暨放弃相关优先认缴出资权的议案》。

23、2019 年 10 月 16 日，公司第八届董事会第二十六次会议，《关于全资子公司华通置业有限公司为其控股子公司武汉中交德禄香颂置业有限公司提供担保的议案》。

24、2019 年 10 月 23 日，公司第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于为佛山中交房地产开发有限公司提供财务资助的议案》《关于为佛山香颂置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于对华通置业有限公司进行股权划转及增资的议案》、《关于召开中交地产股份有限公司 2019 年第十四次临时股东大会的议案》。

25、2019 年 10 月 30 日，公司第八届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于〈中交地产股份有限公司 2019 年第三季度报告〉的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司与关联方共同对中交地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的关联交易议案》、《关于放弃相关项目商业机会的议案》、《关于召开中交地产股份有限公司 2019 年第十五次临时股东大会的议案》。

26、2019 年 11 月 13 日，公司第八届董事会第二十九次会议，审

议通过了《关于投资设立粤东中交地产（惠州）有限公司的议案》《关于与合作方按股权比例调用控股子公司重庆中交西南置业有限公司富余资金的议案》、《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为 2019 年度审计机构的议案》、《关于 2019 年度经营业绩考核指标及目标值的议案》、《关于召开 2019 年第十六次临时股东大会的议案》。

27、2019 年 11 月 25 日，公司第八届董事会第三十次会议，审议通过了《关于投资设立新项目公司的议案》、《关于控股子公司中交昆明置业有限公司减资的议案》、《关于全资子公司北京联合置业有限公司放弃中交高新科技产业发展有限公司 30%股权优先认购权的议案》、《关于公开挂牌转让中交世茂（北京）置业有限公司部分股权的议案》、《关于为控股子公司昆明中交东盛房地产有限公司提供担保的议案》、《关于为重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助的议案》、《关于召开 2019 年第十七次临时股东大会的议案》。

28、2019 年 12 月 9 日，公司第八届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于选举周济先生为第八届董事会成员候选人的议案》、《关于对控股子公司昆明中交东盛房地产有限公司增资扩股暨放弃相关优先认缴出资权的议案》、《关于向关联方借款的关联交易议案》、《关于召开 2019 年第十八次临时股东大会的议案》。

29、2019 年 12 月 18 日，公司第八届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于投资设立合肥中交房地产开发有限公司的议案》、《关

于投资设立中交立达（天津）房地产开发有限公司暨提供财务资助的议案》。

30、2019 年 12 月 31 日，公司第八届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于 2020 年度融资计划的议案》、《关于为部分参股项目公司提供财务资助的议案》、《关于全资子公司华通置业有限公司为我司融资事宜向关联方提供反担保的议案》、《关于选举第八届董事会董事长的议案》、《关于召开 2020 年第一次临时股东大会的议案》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了 19 次股东大会，董事会严格认真执行了股东大会的各项决议。

1、2019 年 1 月 14 日，公司 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于为部分房地产项目公司提供财务资助额度的议案》、《关于重庆中房嘉汇房地产开发有限公司向重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助的议案》、《关于 2019 年度向关联方借款额度的关联交易议案》。

2、2019 年 1 月 31 日，公司 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于 2019 年度为所属项目公司提供担保额度的议案》、《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》。

3、2019 年 2 月 20 日，公司 2019 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司为所属项目公司提供财务资助的议案》。

4、2019年4月12日，公司2019年第四次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司为参股项目公司提供财务资助的议案》。

5、2019年5月6日，公司2018年度股东大会，审议通过了《关于〈2018年度董事会工作报告〉的议案》、《关于〈2018年度监事会工作报告〉的议案》、《2018年度利润分配方案》、《关于〈2018年度报告〉及摘要的议案》、《关于〈2019年度全面预算报告〉的议案》。

6、2019年5月15日，公司2019年第五次临时股东大会，审议通过了《关于修订〈中交地产股份有限公司年度审计机构选聘及评价制度〉的议案》、《关于修订〈中交地产股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈中交地产股份有限公司独立董事工作制度〉的议案》、《关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司开展融资租赁业务暨我司提供反担保的议案》。

7、2019年6月12日，公司2019年第六次临时股东大会，审议通过了《关于为参股公司中交世茂（北京）置业有限公司提供担保的议案》。

8、2019年6月26日，公司2019年第七次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司北京联合置业有限公司为其参股公司中交高新科技产业发展有限公司融资事项提供反担保的议案》。

9、2019年7月11日，公司2019年第八次临时股东大会，审议通过了《关于为参股公司四川雅恒房地产开发有限公司提供担保的议案》。

10、2019年8月15日，公司2019年第九次临时股东大会，审议通过了《关于选举李永前先生为公司第八届董事会董事的议案》、《关于为参股公司长沙金地金泰置业有限公司提供流动性支持函的议案》、《关于与合作方按股权比例调用控股子公司惠州中交地产开发有限公司富余资金的议案》。

11、2019年8月26日，公司2019年第十次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司与合作方共同对外投资设立项目公司的关联交易议案》。

12、2019年9月9日，公司2019年第十一次临时股东大会，审议通过了《关于为中交城市发展（山东）有限公司提供财务资助的议案》。

13、2019年9月16日，公司2019年第十二次临时股东大会，审议通过了《关于向杭州康欣置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向长沙金地金泰置业有限公司提供财务资助的议案》。

14、2019年9月27日，公司2019年第十三次临时股东大会，审议通过了《关于开展供应链金融资产证券化业务的议案》。

15、2019年11月8日，公司2019年第十四次临时股东大会，审议通过了《关于为佛山中交房地产开发有限公司提供财务资助的议案》、《关于为佛山香颂置业有限公司提供财务资助的议案》。

16、2019年11月15日，公司2019年第十五次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司华通置业有限公司与关联方共同对中交

地产舟山置业有限公司增资暨放弃相关优先认缴出资权的关联交易议案》、《关于放弃相关项目商业机会的议案》。

17、2019年11月29日，公司2019年第十六次临时股东大会，审议通过了《关于与合作方按股权比例调用控股子公司重庆中交西南置业有限公司富余资金的议案》、审议《关于为中交富力（北京）置业有限公司提供财务资助的议案》、《关于续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为2019年度审计机构的议案》。

18、2019年12月11日，公司2019年第十七次临时股东大会，审议通过了《关于为控股子公司昆明中交东盛房地产有限公司提供担保的议案》、《关于为重庆中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助的议案》。

19、2019年12月25日，公司2019年第十八次临时股东大会，审议通过了《关于选举周济先生为第八届董事会成员的议案》。

三、有关董事会专门委员会的履职情况

公司董事会设立审计、薪酬与考核、提名、战略与执行四个专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。报告期内，各专门委员会恪尽职守，认真履职，加强了董事会决策的科学性，提高了董事会决策质量。

（一）董事会审计委员会工作情况

公司董事会审计委员会由三名独立董事组成，委员会主任由独立

董事中的专业会计人士郭海兰女士担任。根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司审计委员会议事规则，公司审计委员会本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，召开审计委员会会议5次。

1、2019年4月1日，公司第八届董事会审计委员会召开第一次会议，审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的议案》、《关于追溯调整母公司利润表上年同期数据的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《关于<2018年度财务报告>的议案》、《关于<安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)从事2018年度审计工作的总结报告>的议案》。

2、2019年4月22日，公司第八届董事会审计委员会召开第二次会议，审议通过了《关于执行新修订的金融工具会计准则的议案》、《关于<中交地产股份有限公司2019年一季度财务报告>的议案》。

3、2019年8月19日，公司第八届董事会审计委员会召开第三次会议，审议通过了《关于<中交地产股份有限公司2019年半年度财务报告>的议案》。

4、2019年10月21日，公司第八届董事会审计委员会召开第四次会议，审议通过了《关于<中交地产股份有限公司2019年三季度财务报告>的议案》。

5、2019年11月6日，公司第八届董事会审计委员会召开第五次会议，审议通过了《关于安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为2019年度审计机构的议案》。

2019年度报告编制过程中，审计委员会履行了以下工作职责：

(1) 在年审会计师进场前，与公司管理层、审计机构就公司2019年度整体经营情况和财务情况进行了交流与沟通，认真审阅了公司2019年度审计策略书及相关资料。并就以上事项出具书面意见。

(2) 认真审阅了公司编制的财务会计报表，就2019年度财务报告中的重大会计事项与公司管理层和年审注册会计师进行了认真的讨论与沟通。

(3) 认真审阅了年审注册会计师出具的初步审计意见，并出具书面意见。

(4) 在安永华明会计师事务所出具2019年度审计报告后，审计委员会召开会议，对安永华明会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结。

(二) 提名委员会履职情况

1、公司提名委员会由三名独立董事和两名非独立董事组成，提名委员会召集人由公司独立董事胡必亮担任。报告期内，提名委员召开3次会议。

2、2019年6月18日，公司第八届董事会提名委员会召开第一次会议审议通过了《关于提名周冬女士、高慎豪先生为中交地产副总裁人选的议案》。

3、2019年7月17日，公司第八届董事会提名委员会召开第二次会议审议通过了《关于提名李永前先生为公司总裁的议案》、《关于提名李永前先生为公司第八届董事会董事候选人的议案》。

4、2019年12月2日，公司第八届董事会提名委员会召开第三次会

议审议通过了《关于提名周济先生为公司第八届董事会董事候选人的议案》。

（三）薪酬与考核委员会履职情况

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名非独立董事组成，薪酬与考核委员召集人由独立董事马江涛担任。报告期内，薪酬与考核委员会召开2次会议。

1、2019年11月6日，公司第八届董事会薪酬与考核委员会召开第一次会议，审议通过了《关于2019年度经营业绩考核指标及目标值的议案》。

2、2019年12月25日，公司第八届董事会薪酬与考核委员会召开第二次会议，审议通过了《关于中交地产股份有限公司高级管理人员2018年度绩效工资发放方案的议案》、《关于中交地产股份有限公司高级管理人员2018年度项目奖分配方案的议案》。

四、独立董事的履职情况

公司独立董事积极参加公司的董事会会议，认真审议所议事项并表决，对相应事项发表独立意见，履行了对公司和全体股东的诚信、勤勉义务。报告期内，公司独立董事出席董事会的情况如下：

独立董事姓名	本年应参加 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席(次)	备注
郭海兰	30	30	0	0	
胡必亮	30	30	0	0	
马江涛	30	30	0	0	

报告期内，独立董事未对公司本年度董事会各项议案及公司其它事项提出异议。

五、对 2020 年工作的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

展望2020年，房地产行业调控政策和融资环境总体仍将保持从严态势，“房住不炒”的总体调控基调依然未发生变化，“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的基本政策将持续，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化空间和灵活性，以确保宏观经济稳定与房地产市场稳定实现较好的平衡。另一方面，虽然整体资金环境趋向宽松，但房企融资形势依旧不容乐观，房企融资能力和销售业绩的分化将加速行业格局变化和集中度的提升，部分具备规模、资金、经营策略优势的企业将会继续保持竞争优势。在新的一年，房企更需要顺应市场发展大势，围绕国家产业战略政策，升级产品与服务水平，创新多种融资形式，防范资金风险，保障企业生产经营的稳健发展。

（二）公司发展思路及重点工作安排

1、协同内外部资源，开拓轻重并举的发展格局，实现特色特质差异化发展。充分利用在资源、产品、商业模式、盈利能力等方面的积累和特色，在传统房地产开发业务的基础上，发展创新业务，逐步探索进入高端养老、TOD城市综合体、城市更新、中交产业园、物流地产、融资代建等领域，建设中交地产特色特质“六个一”工程，努力打造具有中交特色、行业领先、国内知名的房地产投资、开发、运营商。

2、以价值为导向坚持高质量投资。将“精准拿地”作为首要原则，高质量进行投资布局，加大深耕和重点核心城市的投资力度，强调区位，持续深耕京津冀、长三角、成渝、粤港澳4大城市群，布局9个国家中心城市，形成华东、华北、西南、西北、华南、华中六大区域，多措并举扩充土储规模，为公司未来可持续高质量发展奠定坚实基础。

3、提升产品设计品质。以“定策略、提质量、控节点、强沟通”为基础，加大对城市和项目本质的研究，通过引入优质设计资源、住宅产品线设计标准化、竞品分析比较，结合总部专业方案评审、第三方优化、样板墙评审、设计缺陷管理等管理措施，全面提升设计品质，确保各项目设计高质量推进。

4、全面提升产品力和服务力。提升公司产品竞争优势，从设计、开发建设、物业管理着手，实现从依靠品牌、价格等优势向提升产品力和服务力的转变。

5、运用信息化手段提升管理水平。实现全景计划体系系统上线，确保项目收益实时受控；完成费控管理平台的搭建，实现各项费用线上管控；完成成本数据库、成本测算平台的搭建，为成本管理提供完善的数据参考；完成计划管理系统升级，实现主项计划、专项计划、部门月度计划、个人计划有效承接，实现各组织任务计划的线上考核；完成会议管理系统上线，实现不同层级会议闭环管理；完成经营指标体系平台的搭建，实现管理、经营指标的实时输出，为各层级的管理决策提供有效的数据支撑。

6、优化公司组织架构，加强组织建设。根据公司发展的阶段适时对组织架构进行调整和迭代，围绕做优总部、做实区域、做精项目展开工作，优化和调整公司整体组织架构，完善部门职责，明确权责边界，继续深化制度流程体系建设，确保公司运转高效。

（三）公司面临的风险及应对措施

1、外部风险：宏观经济方面，房地产是整个宏观经济重要的组成部分，对货币、财政等金融政策亦十分敏感，宏观经济的波动对房地产行业的影响较大；政策方面，房地产市场运行面临的政策环境整体仍然偏紧，城市间调控差异度增大，政策的变动将对房企的经营发展产生直接影响；经营环境方面，2020年初的新冠肺炎疫情对公司项目的开发进度、产品销售均造成了一定影响；市场竞争方面，行业竞争日趋激烈，购房者更加理性和成熟，对于产品品质、附属服务等提出更高的要求。

应对措施：针对宏观经济及政策方面的风险，公司加强对宏观经济周期、行业调控政策的研究和判断，及时采取有效的经营策略，针对宏观经济的发展阶段和行业周期转换相应调整公司的经营策略和投资行为，以快速适应外部环境的变化；针对突发的疫情风险，公司严格遵循政策规定，切实做好公司及项目的疫情防控工作，同时积极响应各地政策安全有序统筹部署复工复产，保障公司目标不降、任务不减，高质量可持续健康发展；针对市场竞争风险，公司加强战略布局和节奏把控，有效抢抓土地市场机会，着力扩大土地储备，积极探索和落地创新业务，轻重并举，以轻促重，全面提升产品力和服务

力，切实提高公司抗风险能力。

2、内部风险：与知名房企相比，公司净资产规模仍然相对较低，规模化效应体现尚不足；近年来随着公司经营规模逐步扩大，项目运营能力已显著提升，但与标杆房企相比，项目整体周转和运营能力依然还有提升空间；公司现阶段资产负债率较高，偿债压力可能较大。

应对措施：公司将按业务战略的布局，继续在京津冀、长三角、珠三角及重点城市等区域新增房地产开发项目，进一步加强规模化发展，提升规模效益，形成品牌影响力；通过优化企业管控体系，实现科学管理，提升整体运营水平；拓宽市场融资渠道，加大销售回款和融资力度，充分发挥上市公司功能，对接资本市场，保证现金流满足生产经营的需要。

回顾 2019 年，公司董事会严格遵守法律法规，依法履行董事会职责，切实维护公司和全体股东的合法权益，保障了公司良好运作和可持续发展。展望 2020 年，公司董事会将继续从全体股东的利益出发，恪尽职守，勤勉履职，和全体员工继续团结一心，迎难而上，践行央企责任，以美好生活营造者的姿态，持续推进高质量增长，争取以更好的业绩回报公司股东。

中交地产股份有限公司董事会

2020 年 4 月 7 日