



Gemdale

**金地（集团）股份有限公司
2019 年年度股东大会
会议资料**

（2020 年 5 月 15 日）

金地（集团）股份有限公司

2019 年年度股东大会日程安排

一、会议时间：

现场会议召开时间：2020 年 5 月 15 日上午 9:30

网络投票时间：通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25,9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

二、会议地点：

现场会议地点：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 32 层

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

三、出席会议人员：

- 1、公司董事、监事及高级管理人员；
- 2、2020 年 5 月 11 日在册股东或股东代表；
- 3、公司聘请的律师；
- 4、其他人员。

四、会议议程：

- 1、主持人宣布会议开始
- 2、介绍参会人员（股东及股东代表、董事、监事、高管及见证律师）
- 3、介绍计票人和监票人
- 4、介绍会议议案内容、表决方式，并组织股东代表对议案进行逐项表决（议案内容详见后页）
- 5、听取《独立董事 2019 年度述职报告》

五、主持人根据计票人和监票人的统计结果宣布议案表决结果

六、律师宣布本次股东大会的律师意见书

七、参会董事签署股东大会决议，董事、监事、高管签署会议记录

八、主持人宣布闭会

议 案 内 容

一、 2019 年度董事会工作报告

详见附件一。

二、 2019 年度监事会工作报告

详见附件二。

三、 2019 年度财务报告

2019 年度财务报告已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并已于 2020 年 4 月 23 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com）。

四、 关于 2019 年度利润分配方案的议案

详见附件三。

五、 关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构的议案

详见附件四。

六、 公司 2019 年年度报告

2019 年年报摘要已于 2020 年 4 月 23 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），同时全文刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com）。

七、 关于公司 2020 年度对外担保授权的议案

详见附件五。

八、 关于公司发行债务融资工具的议案

详见附件六。

附件一：

2019 年度董事会工作报告

各位股东和股东代表：

上午好！在此，我谨向各位作 2019 年度董事会工作报告，请予以审议。

一、2019 年公司经营情况

1、主要政策和市场变化

2019 年，受国际贸易摩擦、地缘政治局势紧张等重大不确定性风险的影响，全球经济增速放缓。中国经济内生动力不足，外需尚未恢复，经济增速持续下行。

在宏观经济整体承压的背景下，房地产行业政策依然以“稳定地价、稳定房价、稳定预期”为总基调，不将房地产作为短期刺激经济的手段，地方政府则因城施策，控制市场预期，实现精准调控。尽管国内货币政策的逆周期调节力度逐步加大，但中央聚焦房地产金融风险，房地产行业融资政策依然偏紧。

在以稳为主的政策基调下，2019 年全国商品住宅成交面积达 15 亿平方米，再创新高。虽然行业整体规模仍在增长，但增速下降明显，不同区域分化加剧，行业集中度继续提升，竞争激烈。百城房价涨幅保持在低位区间，调控政策收效明显。

2、公司主要经营情况

面对宏观经济、政策环境和市场压力带来的挑战，公司坚决贯彻“质量管理年——精益管理，协同共进”的经营导向，各项经营业绩再上新台阶。2019 年集团实现销售金额 2,106 亿元，成功跨越两千亿的新台阶，利润总额也再创新高，实现了规模和利润的平衡增长。

在投资拓展方面，公司把握了市场周期及城市轮动的机会，布局版图新增一省 11 市，已实现全国 61 城布局，构建了更具纵深和梯度的城市布局。全年投资金额达 1,200 亿元，平均楼面地价稳步下降，投资力度和投资质量不断提升，为集团规模和利润的稳定增长奠定了良好的基础。

在融资环境收紧的一年里，我们很好地兼顾了财务风险的控制。公司销售回款良好，现金盈余充沛，债务期限结构合理，财务状况稳健。全年综合融资成本仅为 4.99%；年末净负债率 60.24%，均低于行业平均水平。优秀的融资能力和资金管理水平使公司不仅具备强大的抗风险能力，也能做好投融资的匹配，助力公司在穿越市场周期中行稳致远。

在营销管理方面，公司加强市场研判，主动应对市场，强化营销关键环节的管理，有效实现集中开盘去化率的提升；运营管理方面则借力计划管理系统，新拿地项目开盘周期不断缩短，同时加强供货调度，时刻准备好抓住市场销售窗口。面对行业平均利润率走低的局面，公司强化利润监控、经营决策关注量价平衡。

在产品管理方面，我们持续创新，标准化应用率、产品品质和研发效率不断提高。公司紧跟时代科技发展及客户需求变化，从便捷、健康等维度开展智慧社区的投入，以及户内智能家居定制化的产品打造。工程管理方面，我们全面推行穿插提效施工，高层项目从开工到交付时间进一步缩短，全面启用智慧工地进行管理，并开展 BIM 逆向建模，同时房屋质量总体满意度再创新高。金地人始终秉持着“智美精工”的产品理念，用优质的产品和服务改善城市面貌，改进人居品质，和城市共同生长，这让我们客户满意度和忠诚度均稳居行业标杆水平。

在主营业务不断增长的同时，公司的物业管理、持有型物业运营管理、相关多元化业务稳步推进，与地产主业协同加强。金地物业新增的外拓管理面积接近翻倍，线下管理的面积突破两亿平方米，客户满意度达 99%，继续蝉联全国第一；公司持有型物业种类日益丰富，形成产业、商业、写字楼、酒店等多业态组成的资产集群，租金收入稳步提升；体育产业公司主办的 2019 年首届深圳 WTA 冠军总决赛完美收官，获得了各方好评，有力提升了公司的品牌知名度；金地教育产业发展迅速，与三家教育集团实现合作，落户一个创新教育示范区；此外，公司在养老产业、代建管理、互联网家装业务、国际化拓展等方面也都有序推进。

二、2019年董事会工作回顾

1、公司重大事项审议

公司董事、监事及管理层根据各自职能，严格执行公司经营计划，努力应对市场环境的变化促进公司业务发展。2019 年，公司共召开 21 次董事会议、3 次

监事会议和 4 次股东大会，董事会就房地产项目收购及合作、发行债务融资工具、利润分配、提名独立董事候选人、聘请高级管理人员等重要事项进行了审议。

(1) 为了获取优质的土地储备，在科学研判的基础上，公司灵活通过多种模式择机获取了多个项目，公司召开董事会审议了郑州二七项目、宁波南门项目、烟台三八水库项目、天津津南区浣水道项目、昆明太平项目、石家庄石飞厂项目、太原足球学校项目、东莞中堂 TOD 鸿业纸厂项目、石家庄小马村项目、沈阳浪琴湾、深圳龙岗美平金源项目、郑州荥阳项目、石家庄玉村项目等多个项目的收购或合作事宜；

(2) 为了降低公司的融资成本，进一步拓宽融资渠道，董事会授权管理层抓住市场有利窗口，发行总额不超过 200 亿元的中期票据、永续中票、短期融资券、超短期融资券和资产支持票据等中国银行间市场交易商协会债务融资工具，发行总额不超过 150 亿元的境内外公司债券、永续类债券、资产支持类证券、可转换债券等直接债务融资工具；基于公司发展需要，董事会同意公司向招商银行申请总额为 230 亿元人民币的综合授信额度。

(3) 按照有关法规及公司章程、制度的规定，兼顾股东的稳定、合理回报，董事会审议了 2018 年度利润分配方案，向股东派发现金股利总额占当年归属于上市公司股东净利润的比例为 33.45%。

2、内控机制的完善

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。

公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引以及《公司内部控制规范实施工作方案》，继续做好内控建设和内控自我评价工作。公司在报告期内充分发挥审计的监督、服务和促进作用，从执行层面深入检查，从体系层面分析、揭示和研究问题，提出专业改进建议，促进管理规范。审计工作方面，公司审计监察部牵头，联合财务、成本、工程部门组成联合内控评估及审计工作小组，进行了全面性、多层次、专业性的审计评估，协助各公司不断完善内控体系；整改跟进方面，公司制定专项整改计划，对部分区域及城市公司开展了专项现场整改跟进回访，促进问题整改和管理改进落地，并针对审计情况发现存在的共性问题

和新暴露隐患，向集团管理层提出制度层面整改建议，从集团体系层面提升管理要求，提高管理质量；合规工作方面，公司发布《金地集团合规手册 1.0 版》，指导和帮助各区域、城市公司尤其是新城市公司进行合规建设和培训；内控审计体系完善方面，公司制定了《联合内控评估及审计工作指引》，形成工作规范，对新设立城市公司开展审计前置评估，促进制度体系流程管理健全。

根据证监会和财政部联合发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 21 号--年度内部控制评价报告的一般规定》的要求，公司顺利完成了内部控制的自我评价工作，编制了内部控制自我评价报告，并由会计师事务所进行内控审计。

公司建立了《内幕信息及知情人管理制度》，以及制定了《内幕信息及知情人登记管理工作程序》。公司严格内幕信息的防控，强化和落实重要信息的内部流转和报告制度，及时履行内幕信息及知情人的登记、备案以及限制交易期提示等事项。报告期内并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求，建立起涵盖集团、区域、城市公司三个层面的监督检查体系，保证了控制活动的有效运行。公司各项控制活动进行有序，具有风险识别及抵御能力，内部环境高效严谨，信息管理及沟通制度规范有效。在所有重大方面保持了有效的内部控制，合理保证经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

3、专业委员会履职情况

董事会下设三个专业委员会，即审计委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会。自成立以来，审计委员会、薪酬与考核委员会以及战略委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会工作制度，严格履行相应职责。报告期内，公司董事会各专门委员会各司其职，严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，按照各自的工作细则积极开展工作，分别对公司财务管理、内部控制、对外担保、高级管理人员薪酬、长期激励、董事提名等事项进行了审查，充分发挥了政策把关和专业判断作用。

(1)、董事会审计委员会的履职情况

本年度审计委员会继续按照相关制度的规定，履行其专业委员会职责，对外部审计工作进行监督及评估，审核、指导内部审计工作，评估内部控制的有效性，

审阅公司的财务报告并发表意见，提议续聘会计师事务所，协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通。

报告期内，审计委员会审议并通过了《关于同意并确认公司 2018 年度财务报告审计工作计划的议案》、《关于内部审计 2018 年工作总结及 2019 年工作计划》、《关于同意将审计报告及相关报告提交公司董事会审议的议案》和《关于提议续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度审计师的议案》等。

公司审计监察部定期向董事会审计委员会报告工作，接受审计委员会指导、检查和监督，审计委员会委员认真审阅了公司 2019 年各季度的《内审工作总结报告》，检查公司内审工作是否按计划进行，并对公司内部审计过程中出现的问题提出了指导性意见，提高了公司内部审计的工作成效

2019 年度财务报告审计工作开展以来，审计委员会认真履行相关职责，并积极参与公司年度审计的各项工作事项。在与年度财务报告审计机构、公司内部审计机构进行充分磋商后，确认并批准年度财务报告审计的工作计划。在年度审计过程中，多次与外部审计机构沟通，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。同时，审计委员会认真审阅公司财务报表和外部审计机构出具的审计意见，客观公正的予以评议，并形成相关决议或书面记录，呈报董事会审核。

(2)、董事会薪酬与考核委员会的履职情况

本年度薪酬与考核委员会按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责，按照董事会授权，根据董事会制定的高级管理人员薪酬方案及业绩指标的达标情况，确定高级管理人员薪酬激励事宜，以及审议通过了《关于提取 2018 年度长期激励基金的议案》等议案。

4、信息披露和投资者关系维护

报告期内，公司持续完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，全年共计完成 4 项定期报告和 57 项临时公告，同时公司不断强化定期报告中非财务经营性信息披露，切实加大自主信息披露力度。公司在上海证券交易所上市公司 2018-2019 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级，自 2014

年以来，金地集团已连续五年取得年度“A”的评价结果。

公司一直以保护投资者利益为己任，在日常工作中努力提高上市公司的透明度，增进投资者对本公司的了解。为进一步完善公司治理结构，增强公司信息披露的质量和透明度，推进公司与投资者关系管理工作，切实保护投资者利益，公司通过投资者现场调研、项目考察、电话会议、“上证 e 互动”等形式与投资者交流。报告期内公司接待了 45 批次共计 251 人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的 28 场投资策略会，与众多投资者进行了沟通和交流。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

5、独立董事工作情况

公司独立董事按照《公司章程》、《独立董事制度》、《独立董事年报工作制度》及《上市公司治理准则》等规定和要求，通过公司董事会及专门委员会积极履行职责。目前，公司董事会下设立了薪酬与考核委员会、审计委员会和战略委员会，其中薪酬与考核委员会和审计委员会是由独立董事占多数并由独立董事担任委员会召集人，在战略委员会中有三名独立董事成员。

独立董事恪尽职守，认真履行义务，对公司的经营管理状况、项目开发及销售情况及时进行了了解，全面参与公司重大投资项目的审议，亲赴项目现场进行考察调研；对公司年报审计进程进行监督；在审议利润分配、对外担保、独立董事提名等议案时，对上述事项的发生背景、考虑因素、公司实际情况等进行了必要的核查，充分发挥了独立董事的作用，审慎发表了独立意见，积极维护全体股东尤其是中小股东的合法权益。

6、践行社会责任、推动公益事业

作为一家公众公司，公司始终怀有一颗感恩之心，注重承担社会责任，热心公益事业，用心回馈社会。在业务发展的同时，坚持“以人为本”的思想，积极履行社会责任，在抗疫救灾、企业帮扶、公益助学、弘金地慈善基金等方面进行了广泛的实践。

(1) 抗击新冠疫情

2019年12月，武汉爆发新型冠状病毒感染肺炎，随即蔓延至全国及部分海外地区。作为最早进入武汉的上市房企之一，金地集团通过捐赠款项、物业服务、租金减免等多项措施积极助力抗击疫情。2020年1月27日，金地集团通过武汉红十字会捐款1,000万元人民币，用于助力抗击新型冠状病毒肺炎疫情。在疫情抗击前线，金地物业按照各级部门对物业工作的管控要求，参照公司内部应急预案，在地方政府、行政主管部门的指导下，切实做好社区消毒、防疫工作，保障业主生命财产安全。此外，2020年1月30日，金地旗下所有在营金地广场宣布减免租金政策：2020年正月初一至正月十五，湖北境内金地广场品牌商户租金全免，其他地区金地广场品牌商户租金减半。

(2) 救助河源洪灾

2019年6月26日，在广东河源高新区举行的2019“广东扶贫济困日”暨河源洪灾捐款活动中，金地集团华南区域深河实业公司与同行一起积极响应活动，为受灾群众慷慨捐赠。公司员工在以企业名义捐款之余再以个人名义捐赠，活动现场认捐爱心款超300万元。

(3) 小桔灯助学行动

多年来，金地集团一直通过“小桔灯”公益助学行动，帮助贫困地区和家庭的孩童实现梦想。“小桔灯”行动包括学校定向捐建、学生结对资助、关爱留守儿童等多种形式，多年来在金地全国各分支机构所在地持续开展。

2019年3月22日，金地华中区域首个“梦想中心”在湖北鄂州涂家垴镇宅俊小学正式启动。“金地梦想中心”由金地集团与上海真爱梦想公益基金会联合建设，目前已在甘肃、广东、江西、云南、重庆、贵州、湖北7个省市捐建8间梦想中心，帮助一万六千余名孩子享受优质的素养教育课程。此外，金地华中区域通过暑期大型公益市集、义卖快闪、公益画展等形式筹集大批爱心物资，赠与鄂州梁子湖区宅俊小学和狮子口小学，为留守儿童梦想加油。

2019年4月22日，第十二个“世界自闭症关注日”，金地西部区域公司员工、项目业主组成的公益团队前往西安拉拉手特殊教育中心，开启了“与星为伴携爱前行”关爱自闭症公益行，公益团队为拉拉手特殊教育中心送去了必须的生活用品，并且在工作人员带领下参观了特殊教育中心。此外，于2019年11月29日，金地西部区域捐建的“梦想书屋”在陕西咸阳市武功县武功镇上营小学正式落成，

金地西部区域联合员工、业主、公众多方力量共筑书屋，共计捐赠 3,300 余本书籍。

2019 年 11 月至 12 月，金地华南区域开展了“小桔灯龙城社区宣讲会”，金地“小桔灯”助学公益活动首次走进金地社区，先后在深圳龙城中央、梅陇镇及金海湾项目开展了“小桔灯”摄影展，以此呼吁更多业主朋友们参与到“小桔灯”公益活动中来。此外，2019 年，金地华南区域“小桔灯”志愿队先后踏入海南五指山、英德、清远、汕头，共邀海南、广州等爱心媒体人士，开展“小桔灯护眼行动”等公益活动，给较落后地区的孩子们带去了学习、生活用品及助学金，为孩子们的健康成长提供更好的条件。

(4) 弘金地慈善基金

为了扶持贫困地区体育事业，支持中国网球运动事业发展，2010 年，金地集团与深圳市政府合作成立“弘金地爱心基金”，旨在资助有网球运动天赋的贫困学生进行专业的网球运动训练和文化教育，为国家培养高水平的网球人才。

2010 年、2016 年和 2018 年，弘金地组织专业的选拔队伍分别去甘肃、河北南宫以及内蒙古包头、辽宁辽阳和湖北京山等地区开展选拔工作，通过走访实地和在深圳举办网球夏令营两个阶段，共选拔出了 17 名适龄女童，将她们安排在深圳弘金地（国际）学校就读，聘请资深教练团队给她们提供专业的网球训练课程和文化课的学习。

7、所获荣誉

2019 年，公司在经营上精益管理 协同共进，同时不忘履行应尽的社会职责，在综合能力、公司治理、以及社会责任等方面，都取得了广泛认同和赞誉。

2019 年 3 月，中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心共同发布中国房地产开发企业 500 强测评结果，金地集团位列 2019 中国房地产开发企业 500 强第 16 名；6 月，金地集团连续 16 年蝉联由《经济观察报》颁发的中国蓝筹地产企业殊荣；同月，由北京贝塔咨询中心与《证券市场周刊》联合评选的 2019 年度地产上市公司综合实力排行榜中，金地集团位居第 2 名；7 月，金地集团被博鳌 21 世纪房地产论坛评为“2019 年卓越投资价值上市公司”；8 月，金地集团获得由观点地产新媒体颁发的“2019 中国年度影响力地产企业”、

“2019 中国年度投资价值地产企业 TOP30”殊荣；9 月，公司入选《每日经济新闻》2019 中国上市公司品牌价值榜 地产 TOP100 名单；12 月，金地集团入选 2019 年 A 股上市房企稳健性排行榜 TOP10。

公司持续跟踪和关注客户，进行客户满意度及客户需求调研，并将结果引入公司经营管理和业绩考核。根据全球知名的民意测验和商业调查咨询公司盖洛普调查结果显示，2019 年，金地集团整体客户满意度和忠诚度分别达 92 分、84 分，双双再创新高，其中客户满意度连续四年保持在行业标杆水平，客户忠诚度依然名列前茅。

三、未来工作思路

2020 年以来，国际疫情持续蔓延，世界经济下行风险加剧，不稳定及不确定因素显著增多，我国经济发展面临的困难加大。疫情的蔓延使房地产行业的销售和开发几近停摆。

为应对疫情对我国经济造成的冲击，中央加大逆周期调节力度，积极的财政政策持续发力，稳健的货币政策更加灵活适度。与此同时，中央强调“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，各地因城施策更加灵活。多省市密集出台房地产行业扶持政策，包括延缓土地出让金缴纳、调整预售条件等以提振市场信心，保障房地产市场的平稳运行。同时，央行、银保监会亦陆续发文提出鼓励通过适当下调贷款利率、增加信用贷款和中长期贷款等措施，缓解房企短期现金流压力，降低整体金融风险。

我们应该看到，中国经济的基本面及长期向好的趋势不会因这场疫情而改变，中国仍将保持城市化发展趋势，作为关联上下游数十个产业的房地产业仍是中国经济的压舱石。

在复杂和动荡的市场环境中，公司秉持“平衡发展观”，努力追求总规模和利润总额的持续均衡增长。

我们将着重提升宏观行业和区域市场的研究能力，提高非公开市场投资所需的资源整合能力和信息获取能力；进一步提高营销创新能力、客户渠道挖掘能力和开发效率；加强现金流管理的前瞻性和有效协同，匹配融资节奏与投资需求，促进集团经营目标的实现；利用信息化手段有效提升管理效率；提高区域、城市公司的组织能力，加强集团权责流程和业务管控工作。

投资方面，公司将继续专注于都市圈作为重点拓展区域，聚焦精准化、系统化能力建设，把握宏观经济、区域轮动与投资节奏的关联，提高非公开市场拿地的能力，密切关注疫情困境下地产项目的收购机会，抓住市场机遇，实现精准投资。

疫情也让我们看到营销体系建设的重要性。我们一方面要创建全渠道营销体系，实现线上+线下融合，更直接地面对客户；另一方面加强营销信息化建设，打通集团全域客户数据，探索 AI 应用，实现销售无纸化。

无论市场如何变化，产品和服务始终是链接企业和客户的核心。疫情使得客户对居住产品和物业服务的需求理念产生转变升级。绿色、环保、健康、安全的住宅产品，将获得巨大的竞争力，未来我们将更加注重构建产品的附加值，关注前沿智能科技和智慧人居的科学结合，营造绿色健康、智能化的生活环境。此外，我们还将通过定制化精装、定制化户型等措施加强在大城市的产品定制化探索，在中小城市着重打造更多惊艳的高性价比产品，同时，探索建设基于 BIM 的协同设计平台，进一步推进建筑主体的 PC 化和精装修的工业化、装配化。

我们还将持续提升金地物业的核心竞争力，保持服务质量全国第一的市场领先地位，持续扩大规模，为更多的客户带来优质的服务。除了为住宅业主提供服务外，金地物业还将努力构建商办和园区物业管理的竞争优势，持续探索市政管理业务，继续扩大各类型增值服务的收入来源。

销售放缓叠加融资政策收紧使房企面临着较大的资金压力，我们将特别注意保持良好的流动性，防范财务风险。一方面加大销售回款管理力度，另一方面积极拓展融资渠道，从而保障公司规模发展的资金需求。

公司在提升传统开发业务发展质量的同时，也将继续积极拓展相关多元化业务领域，发挥业务协同效应。我们将着力上下游产业链的构建和改造，加强工艺、材料、部品、部件的研发，推进技术变革，提升建造效率；深入研究全球建材供应网络，在中国逐步实现仓配装一体化；发力整合前端产业链，对重点企业加强投资合作。

在商业地产和产业地产领域，我们将致力建立品牌优势和提升团队能力，打通融资渠道，加大产业资源的拓展力度，提升产业研究能力，加强与企业、政府的互动。与此同时，保持谨慎稳健的态度和理念，主动学习产业相关知识，积极

吸纳各领域专业人才加入公司。我们还将拓展多方位的消费升级业务，有计划、分步骤地在医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活等产业领域探索实践。

未来，公司还将加强进一步提高公司治理水平，并在董事会的领导下进一步提升公司内部管理水平。强化董事会专业委员会运作的独立性和有效性，确保公司依法经营，切实维护公司的整体利益。发挥战略委员会对公司经营的战略指导作用，指导公司把握经济及行业发展趋势，准确定位主营业务发展方向的同时积极探索多元化、国际化发展道路；加强审计委员会对公司内控、内审工作的指导作用，保证内部运作的有序与健康，确保各项经营方针能够有效地贯彻执行；同时发挥薪酬与考核委员会对公司薪酬考核体系建设的指导作用，指导公司制定合理、完备的激励制度和薪酬体系，监督公司执行既定之奖惩制度。

特此报告，敬请审议。

报告人：董事长 凌克

2020年5月15日

附件二：

2019 年度监事会工作报告

各位股东和股东代表：

上午好！在此，我谨向各位作2019年度监事会工作报告，请予以审议。

2019 年，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定，依法履行监督职责，认真开展工作。报告期内，监事会监事列席了历次董事会会议，参加了历次股东大会；对董事会编制的定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员的职务执行情况以及公司管理制度的执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。现将 2019 年度监事会工作汇报如下：

（一）监事会的工作情况

报告期内，监事会共召开三次会议。会议届次、召开日期和议题列表如下：

	监事会会议届次	召开日期	监事会会议议题
1	第八届监事会第九次会议	2019 年 4 月 28 日	1、《2018 年度监事会工作报告》 2、《公司 2018 年度内部控制评价报告》 3、《公司 2018 年度社会责任报告》 4、《公司 2018 年年度报告》 5、《关于会计政策变更的议案》 6、《2019 年第一季度报告》
2	第八届监事会第十次会议	2019 年 8 月 26 日	1、《公司 2019 年半年度报告》 2、《公司 2019 年上半年内部控制评价报告》
3	第八届监事会第十一次会议	2019 年 10 月 29 日	《2019 年第三季度报告》

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规规范运作，公司决策程序合法，并且公司已建立了完善的内部控制制度，监事会在报告期内未发现公司董事、高级管理人员执行公司职务时有违反法律法规、公司章程及损害公司利益的行为，未发现公司有违法违规事件发生。

（三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司坚持不断完善财务制度，核算规范。公司财务账目清楚，会计档案及财务管理符合公司财务管理制度的要求。监事会认为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告公允反映了公司的财务状况和经营成果。

（四）监事会对公司收购出售资产情况的独立意见

报告期内公司所发生的收购及出售资产事项皆按照公平市场原则进行，监事会认为不存在损害股东利益或造成公司资产流失的行为。

（五）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司无重大关联交易行为发生，监事会认为没有发生损害公司利益或其他损害股东特别是中小股东利益的情况。

（六）监事会对公司内部控制评价报告的意见

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、上海证券交易所《上市公司内部控制指引》的有关规定，公司监事会对公司内部控制评价报告发表意见如下：

（1）公司根据中国证监会、上海证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

（2）公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

（3）2019年，公司未有违反上海证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

监事会已经审阅了公司内部控制评价报告，对报告没有异议。

综上所述，监事会认为，公司内部控制评价报告全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

2020年，监事会将继续严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和国

家有关法律、法规的规定，忠实履行监事会的职责，密切关注公司经营运作情况，认真监督公司财务及资金运作等情况，检查公司董事会和管理层履职行为，保证公司经营管理行为的规范。

报告人：监事会主席 杨伟民

2020年5月15日

附件三：

关于 2019 年度利润分配方案的议案

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 10,075,242,887.05 元，母公司净利润为 1,636,046,820.97 元，母公司可供分配利润为 8,269,748,335.30 元。按照有关法规及公司章程、制度的规定，向股东大会提交 2019 年度利润分配方案如下：

截至 2019 年 12 月 31 日，公司总股本 4,514,583,572 股，每 10 股派发现金股利 6.70 元（含税），合计拟派发现金红利 3,024,770,993.24 元（含税），占公司 2019 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 30.02%。本年度公司不进行资本公积金转增股本，不送红股。

如在《2019 年度利润分配方案公告》披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

2019 年度，公司现金分红总额占当年归属于上市公司股东净利润的比例为 30.02%，符合相关规定。公司一向重视对投资者的稳定回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性。同时考虑到房地产是资金密集型行业，需要充足的资金保证公司的长远发展。公司在制定现金股利分配政策时，兼顾股东的合理回报及公司的可持续发展，留存收益将用于补充公司流动资金及项目投资，促进公司实现良好的收益，更好地保护股东权益。

请各位股东审议。

附件四：

关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构的议案

经公司董事会审计委员会提议，及经公司董事会审议通过，公司拟继续聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2020 年度的审计机构，审计报酬为人民币 555 万元，包括公司年度合并报表审计、内部控制审计、控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明，公司不另支付差旅费等其他费用。

请各位股东审议。

附件五：

关于公司 2020 年度对外担保授权的议案

根据2020年公司整体经营计划和资金需求情况，公司拟订以下对外担保授权的议案，提请股东大会批准。

为提高工作效率，董事会提请股东大会同意授权公司董事长就下述事项作出批准（包括但不限于批准与金融机构（包括银行与非银行金融机构）签订的相关协议及文件）：

- 1、公司为子公司（含全资子公司及控股子公司）提供的担保，以及公司为下属联营及合营公司在不超过公司直接或间接持股比例内提供的担保；
- 2、公司之子公司（含全资子公司及控股子公司）为公司下属联营及合营公司在不超过公司直接或间接持股比例内提供的担保；
- 3、公司之子公司（含全资子公司及控股子公司）相互之间提供的担保；
- 4、以上担保的单笔额度不超过公司最近一年经审计净资产的10%，且总额度不超过公司最近一年经审计净资产的50%。

本授权议案时效自2019年度股东大会决议之日起，至2020年度股东大会召开之日止。

请各位股东审议。

附件六：

关于公司发行债务融资工具的议案

为筹措资金、优化债务结构，公司董事会提请股东大会授权公司管理层根据公司资金需求情况和市场情况，在不超过人民币150亿元（或等值外币）的范围内发行直接债务融资工具。具体情况如下：

1、发行种类

发行种类为直接债务融资工具，包括但不限于境内外市场的公司债券、永续类债券、资产支持类证券、可转换债券等，或者上述品种的组合。

2、发行方式和种类

债务融资工具可以采取公开或非公开方式，一次或多次发行。

3、发行期限和利率

债务融资工具的期限最长不超过20年，发行利率将根据发行时市场情况确定。

4、募集资金用途

预计发行直接债务融资工具的募集资金将用于满足公司生产经营需要，调整债务结构，偿还公司债务，补充流动资金，以及符合国家产业发展方向的项目投资。

5、决议的有效期

关于本次发行债务融资工具的决议有效期为24个月。

6、增信机制

授权管理层（或其转授权人士）根据市场情况和债务融资情况，于发行时通过合理合规的方式确定。

7、偿债保障措施

包括但不限于设立专门的偿付工作小组，切实做到专款专用，充分发挥债券受托管理人的作用，制定债券持有人会议规则，严格履行信息披露义务等事项，及符合法律规定及监管要求的在债务融资工具交易文件中约定的相关内容。

8、授权

提请股东大会授权公司管理层，并允许管理层转授权相关人士全权处理与上

述事项有关的事宜，具体包括：

- 1) 在监管机构批准的可发行的额度范围内，决定公司发行的债务融资工具的具体品种，包括但不限于境内外市场的公司债券、永续类债券、资产支持类证券（包括但不限于本公司及本公司直接或间接持股的下属公司的商业房地产抵押贷款支持证券、类房地产信托基金、供应链应付账款资产支持证券、购房尾款资产支持证券、长租公寓租金收益权资产支持证券等）、可转换债券等产品；
- 2) 在上述范围内根据公司具体需要决定募集资金的具体用途；
- 3) 根据公司资金需求情况及发行时市场情况，确定每次发行的债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜，包括但不限于确定每次实际发行的债务融资工具金额、利率、期限、发行时间、发行对象、发行方式、募集资金的具体用途、发行配售安排、是否设置回售条款和赎回条款及设置的具体内容、债券回售与转让等与本次发行方案有关的一切事宜；
- 4) 根据发行债务融资工具的实际需要，委任各中介机构，包括但不限于主承销商、受托管理人、评级机构、律师事务所等，并谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件，并代表公司向相关监管部门办理每次债务融资工具的申请、注册或备案等所有必要手续；
- 5) 办理与发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项；
- 6) 在取得监管部门的发行批准、许可或登记后，公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内适时完成有关发行。

请各位股东审议。