



**金地（集团）股份有限公司  
2020 年年度股东大会  
会议资料**

**（2021 年 5 月 11 日）**

# 金地（集团）股份有限公司

## 2020 年年度股东大会日程安排

### 一、会议时间：

现场会议召开时间：2021 年 5 月 11 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、2021 年 5 月 6 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 2020 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、 2020 年度董事会工作报告

详见附件一。

### 二、 2020 年度监事会工作报告

详见附件二。

### 三、 2020 年度财务报告

2020 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 2021 年 4 月 17 日刊登在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和公司网站（[www.gemdale.com](http://www.gemdale.com)）。

### 四、 关于 2020 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 2021 年度审计机构的议案

详见附件四。

### 六、 公司 2020 年年度报告

2020 年年报摘要已于 2021 年 4 月 17 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](http://www.sse.com.cn)），同时全文刊登在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和公司网站（[www.gemdale.com](http://www.gemdale.com)）。

### 七、 关于公司 2021 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：

## 2020 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 2020 年度董事会工作报告，请予以审议。

### 一、2020 年公司经营情况

#### 1、主要政策和市场变化

2020 年，一场突如其来的新型冠状病毒肺炎疫情，成为了影响全球政治和经济的核心变量。全球经济遭受重大冲击，各国政府开启危机自救模式，超宽松货币政策再次启动，国际地缘政治格局复杂多变。国内方面，中央加大逆周期调节力度，经济展现出巨大韧性，随着疫情得到有效控制，中国成为全球主要经济体中唯一经济正增长的国家，但经济复苏的基础尚不牢固。

虽然受到疫情冲击，但中央“房住不炒”的中长期政策毫不动摇，并在下半年加码热点城市调控，融资方面也出台了“三道红线”、“房地产贷款集中度管理”等监管政策，全年行业政策呈现出稳中趋紧的态势。市场方面，行业规模总体保持高位但增速已经有所放缓，区域、城市之间的市场分化明显加剧；土地市场依然保持较高的竞争强度，行业总体收益水平趋势性下降。

#### 2、公司主要经营情况

疫情初期，公司经营一度停滞，售楼处关闭，开竣工、推盘计划全面延误。面对如此严峻的外部环境，公司积极应对，努力降低疫情带来的负面影响。首先，快速启动 UMEET 线上办公模式，使得全员在家办公也不减沟通效率；针对疫情调整营销策略和营运安排，及时上线“线上售楼处”，为疫情控制后销售的复苏储备力量；同时，在确保安全的前提下积极复工，并且在全面复工后努力提升开发效率，确保全年开发计划的完成。

面对经济、政策及市场带来的压力，叠加疫情给全年经营工作带来的巨大挑战，公司克服了种种困难，在“强化组织能力，提升经营质量”的主题指引下，

超越奋进，把握市场机遇，全年合约销售额再创新高，达 2426.8 亿元，同比增长 15%，在 TOP20 品牌房企中处于领先水平，进一步巩固了我们的行业地位。

纵观 2020 年，在全公司的共同努力之下，公司投资工作突出、运营调度高效、财务融资稳健、产品研发和工程管理领先，为股东交上了一份亮眼的答卷。

在投资拓展方面，基于对投资节奏的准确把握，运用多种投资方式，显著提升投资工作质量。2020 年公司新获取项目 116 个，新增土地储备 1,657 万平方米；新进入 9 座城市，实现了全国 70 个地级市布局，为公司规模和业绩的稳健增长奠定了坚实的基础。投资管理方面，公司新组建了宏观和行业研究中心，有效加强了宏观经济、政策、市场的研究，并推动投资业务线信息化工作平台建设，为投资策略制订提供及时可靠依据。投资方式上，通过总结公开市场规律，实现了投资规模和周期的精准把握；同时进一步加大非公开投资力度，努力通过旧改、收并购等方式多元化获取项目。

运营管理方面，公司在年初及时推出“线上售楼处”，展开线上营销活动，在信息技术的辅助之下储备了大量潜在客户。在疫情得到控制后，动态监测市场变化，抢抓市场复苏机遇，及时调度供货，推动公司业绩再创新高。体系建设方面，5 月份开展“强军计划”，从招聘培养到考核激励全方位打造营销强军，培育“销冠”文化，全面提升公司的自销能力。

在业务规模不断扩大的同时，公司始终兼顾财务风险的控制，采取积极措施应对各项监管新规。在以财务为主导，营运、成本、工程、投资等多部门协同合作下，持续针对销售、回款、融资等事项设置不同情境进行压力测试，对公司现金流及“三道红线”指标进行动态推演，落实多项优化方案，确保了财务指标的持续稳健。

产品研发方面，作为居住产品的提供者，我们坚持通过产品创新来满足不同客户个性化需求：结合后疫情时代普遍的健康需求，打造了金地健康家价值体系；面向 Z 世代人群为主的年轻客户，研发全新“至尚”产品系列；同时积极开展创新业务，与成本职能协同，建立自有品牌“GEMADE”部品开发体系，为公司降本增效。

工程管理方面，全年在保经营、促提效、推创新等多方面持续发力，为公司正常经营提供了有力保障。疫情缓解后积极响应政府号召复工复产，全体工程管

理人员冲在恢复生产的最前线，最终促成全年销售供货和交付结转目标的实现；在促提效方面，修订标准工期、拓宽新工艺应用范围、加大穿插施工的推行力度，使开发效率进一步提升；在新技术应用领域，大力推动建筑工业化和信息化落地；积极研究 SPCS 新型装配式体系，作为住建部智能建筑的试点已在金地上海嘉定北项目应用，年内还完成了 BIM 协同平台的框架设计，建立了 BIM 标准和族库。

在住宅主业高质量发展的同时，我们在新业务领域的布局也在不断深化。2020 年，金地物业合约管理面积突破 2.7 亿平米，连续第 9 次获得服务质量全国第一；我们的持有型物业初具规模，营收稳健增长，威新产业公司的经营实力跻身行业前十；互联网家装业务快速发展，签约合同金额较 2019 年有了大幅增长；此外，我们的代建业务、体育产业、教育业务、大健康业务也都在有序推进，与地产主业形成了良好的协同效应。

## 二、2020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。2020 年，公司共召开 16 次董事会、6 次监事会和 3 次股东大会，董事会就换届提名、高管聘任、房地产项目收购及合作、发行债务融资工具、利润分配、修订长期激励制度实施方案及管理办法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东莞火车站 TOD 项目、淄博积家村项目、许昌魏武大道项目、南宁兴宁区纸合厂项目、太原小店村项目、呼和浩特名峰北项目以及昆明空港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 150 亿元（或等值外币）的债务融资工具；基于公司发展需要，董事会同意公司向北京银行申请总额为 55 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 2019 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 30.02%。

## 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，公司审计监察部克服疫情的影响，根据国内疫情状况，及时调整外勤工作地，联合财务、成本、工程、运营部门组成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，疫情中及时向各子公司发布关于疫情期间业务合规操作的几点提示，提示各子公司在特殊情况下不忘合规要求，并完成《金地集团合规手册 1.1 版》的更新工作，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，根据联合审计工作经验，公司完成了《联合内控评估及审计工作指引》的修订，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，分别对公司定期报告、内部控制建设、审计机构续聘、提取长期激励基金等事项进行了审查，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 2019 年度财务报告审计工作计划的议案》、《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》、《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 2020 年度审计机构的议案》、《公司 2019 年内部审计工作总结》等议案。

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 2020 年各季度的《内部审计工作报告》，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。

2020 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2019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2019-2020年度信息披露工作评价中获评A类等级，自2014年以来，金地集团已连续六年取得年度“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”、投资者热线等形式与投资者交流。报告期内公司接待了22批次共计229人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的26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、内部控制、董事提名、高管聘任、董监高薪酬、对外担保及资金占用情况、聘任会计师事务所等议案时，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，金地集团通过捐款捐物、物业服务、租金减免、免费义诊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，用于助力抗击疫情。疫情发生后，为全力协助武汉火神山、雷神山及方舱医院做好后勤保障服务，金地物业人第一时间组建援助志愿服务队，冒着被感染的风险，奔赴前线参与作战，谱写了一曲共抗疫情的赞歌。

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，其他地区品牌商户租金减半。金地华南区域的所有自营项目，也在2020年年初给予租户30-60天的免租政策扶持，帮助租户度过经营困难时期，受到租户一致好评。

1月31日，金地华中区域长沙公司积极承担社会责任，在防护物资紧缺的情况下，由金地艺境项目向长沙县疫情防控指挥部捐赠了20箱84消毒液、1500双国产丁晴手套、4000双进口丁晴手套等防控物资，所有捐赠物资在第一时间调配给了奋战在一线的医护人员和志愿者。

为减轻医院就诊压力，避免交叉感染，切实阻击疫情，2月8日，金地华中区域公司携手“京东健康”开通线上免费义诊，同心战“疫”，为爱守护，希望通过在线义诊平台，为社区居民和武汉市民提供力所能及的帮助。

2月下旬，金地华南区域昆明公司组织了一场名为“没有一个严冬，能阻挡春天的到来”的捐赠蔬菜活动。昆明公司从一线农户手中收集100吨蔬菜，将“蔬菜”化为“来自春城春天的祝福”送到湖北，并邀请金地业主共同写下祝福贺卡，传递抗疫正能量。

3月，金地华中区域公司携手好未来&乐知教育、东方童民族教育推出线上公益课程，为医护人员子女提供整学期免费课程，致敬疫情中“最美逆行者”。课程包括数学辅导、母婴护理、少儿舞蹈等丰富内容，在特殊时期帮助业主解忧，维护孩子身心健康，助力全民抗疫。

在东北地区，疫情发生以来，金地陆续组织开展了丰富多样的爱心活动，包括“原创口罩侠IP，传递万只爱心口罩”活动、“免费线上问诊”活动、“为支援武汉的业主家属提供暖心服务”活动、为“金地援鄂业主免费送海底捞火锅”等，并企划了《云上家人》系列视频，为金地东北援鄂业主拍摄抗击疫情主题视频，传播抗疫的精神力量。

进入到5月份，金地华中区域郑州公司为感谢奋斗在一线的医护人员、社区工作人员、环卫工人对城市所做出的贡献，赶在五一来临之前，精心筹备了“金地公益阳光行，致敬最美劳动者”活动，为他们提供数百份爱心加油包。

## **(2) 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。

2020年6月29日上午，“金地小桔灯”公益活动首次落地河南郑州，联合中国狮子联合会浙江福缘服务队、女童保护基金郑州讲师团，携手爱心公益行，共

同走进荥阳市崔庙镇翟沟小学。金地郑州公司捐赠专项资金，用于学校水源改造，同时，捐赠了篮球框、篮球、足球、羽毛球、乒乓球、跳绳等体育用品，丰富并改善孩子们体育课的课堂体验。活动当天，金地联合公益组织为孩子们带来青少年安全及小桔灯公益课堂，通过暖心互动为孩子们带来一份关爱和守护。金地贴心的带来了清凉礼包，为夏日的酷热，送来一丝丝爱心凉意。

2020年12月21日，金地华东区域公司举办了【星橙】计划—关爱孤独症儿童公益活动。金地的蓝丝带志愿者们带着满满的激情与爱，向上海爱好儿童康复中心的孩子们送去温暖与关怀，并向中心捐赠爱心捐款。

2020年9月至12月，金地华南区域联动金地物业、金地教育、弘金地开展金地“小桔灯”助学公益活动，先后开展“小桔灯公益展”、公益助学活动，继续奔赴英德、清远、汕头等帮扶校点，共邀爱心业主、媒体人士等，给较落后地区的孩子们带去了学习、生活用品及助学金，同时也积极推进“留守儿童心理健康教育视频开发”工作，为帮扶的学校点对点开发更多实际的帮扶工作，为孩子们的健康成长提供更好的条件。

在东北区域，金地小桔灯公益助学行再续温暖。金地东北区域公司于11月9日-12月20日之间，组织金地员工与业主共组成“千人爱心战队”，走进贵州、湖南和内蒙各地学校，实地献爱心。呼市公益探访团捐赠价值10余万物资；沈阳团队奉献万余件爱心物资；哈尔滨、长春、大连三城联动，贴心赠予文具540套，图书376本，衣服及玩具3652件。坚守公益初心，用持续行动为贫困地区的孩子们送去暖冬的慰藉。

2013年，金地东南区域公司在江西省兴国县方太乡援建了宝石小学。2020年，已是金地宝石小学落成的第6个年头。今年11月，金地东南公司再次来到学校，为孩子们带去了学习生活所需的各类文具、运动器材等爱心物资。十年间，金地小桔灯计划不断发光发热，点亮江西山区儿童的梦想，照亮他们勇敢前行的道路。截止目前，金地东南区域公司前后共募集善款110余万元，用以校舍援建、贫困学子帮扶等多个公益项目。为了保障兴国县方太乡金地宝石小学软件与硬件真正的可持续投入，东南区域公司结合当地享誉盛名的特色农产品——赣南脐橙，悉心定制推广公益活动。联合当地优质果业经销商，设立爱心专款，开展义卖活动，进一步注入新的“造血”能力，保障金地宝石小学稳健的可持续发展。

### **(3) 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”，发起了“弘小苗”公益网球启志班活动，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。10年来，该项目已经成为了一个享誉社会的公益项目。

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**

2020年，面对新冠疫情的影响，公司上下积极应对，在经营上精益管理，协同共进，共克难关，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。

2020年1月，胡润研究院发布《2019胡润中国500强民营企业》榜单，公司以市值540亿元位列榜单第125位；4月，公司连续17年蝉联由《经济观察报》颁发的中国蓝筹地产企业殊荣；5月，入选《福布斯全球企业2000强榜》第696位，并名列2020年的《财富》中国500强排行榜第158位；8月，公司荣获《21世纪经济报道》评选的“2020年度卓越投资价值地产上市公司”殊荣，并在观点地产博鳌论坛上获评为“2020中国年度影响力地产企业TOP30”；12月，第一财经携手同策研究院联合发布《2020中国上市房企价值榜》，公司入选“2020年上市房企盈利能力榜单TOP10”；同月，荣获由易居克而瑞与全国房地产CIO联盟联合发布的“2020年度中国地产数字力TOP20房企”奖项。

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，2020年，金地集团整体客户满意度和忠诚度分别达92分和85分，双双再创新高，其中客户满意度连续五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

展望 2021 年，疫情的阴霾并未完全消散，外部环境仍存在诸多的不确定性。中央对房地产行业管控政策的持续不放松，使需求端受到了一定的压制，虽然行业整体规模仍处高位，但增速已然放缓。土地成本的高企和销售端严格限价政策下，行业的收益率也面临着下行挑战，加之疫情影响，显而易见，2021 年必将充满艰辛与挑战。

严峻的经营环境对我们来说是挑战，也是机遇，我们需要继续采取审慎的态度，全面加强管理，力争取得公司销售规模和利润的持续均衡增长，在充满变数的环境中稳步前行。我们能够清醒地意识到，想要保持公司的行业竞争力和优势地位，必需坚韧内省，超越自我，在投资拓展、营销定位、产品工程、财务融资各方面，对自己提出了更高的要求。

投资是盈利的基础，我们将保持投资力度，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目，同时持续完善和优化布局，在深耕现有城市的基础上，进一步打造具备可持续发展能力和有一定前瞻性的布局体系。加强对宏观形势的分析与研判，密切关注金融环境的调整方向和幅度，以及房地产调控政策变化对不同城市市场的影响，根据各城市市场运行趋势及时有效地评估和调整投资策略。继续探索培育多元化的投资方式，加强非公开和创新业务的投资的力度，在确保长期稳健经营的基础上，实现高质量的规模增长。

营销工作方面，我们要提高对市场和消费群体的洞察力，重点要研究新生代客户群体的购房价值观、生活方式以及居住需求，精准定位，不断地提升产品的竞争力。我们将高度重视营销信息化体系的建设，以互联网营销思维和线上营销工具，触达更多客户，保持与客户更紧密的互动；持续建设我们的营销铁军，不断提高自销自渠能力，降低分销依赖度。

公司将继续推进产品、成本、工程的“大工程体系”协同，从产品创新、建筑工业化和信息化、提升性价比等多个维度全面提升公司的产品竞争力。产品创新方面，公司要不断研究和推出新户型，并通过灵活、可选、可变的户型和装修设计来满足客户多元化的需求，朝着“一房一图”的目标不断努力。建筑工业化和信息化方面，继续大力推广建筑工业化和装配式技术，同时深化 BIM 技术应用，提升公司的数字化建造能力，未来希望我们能够像造汽车一样造房子，维持

产品品质稳定的同时提高工程效率。提升产品性价比方面，公司将继续推动“GEMADE 金质造”去品牌化部件的研发落地，加快设计迭代，不断提质降本增效。

2021年开年以来，多项信贷及土地政策叠加，房企将要面对更大的资金压力。我们将重点关注防范财务风险，保持良好的流动性，一方面加大销售回款的管理力度，另一方面保持低成本多渠道的融资优势，保障公司规模发展的资金需求。我们始终坚持审慎的财务政策，在经营上只有坚持长跑思维而非依赖短跑冲刺，才能在复杂的环境下保证企业的长久稳健发展。

公司致力于成为综合型的城市服务提供商以及产城融合的新城区发展商，在提升主业发展质量的同时，我们也将持续关注相关多元化业务的拓展。在持有物业领域，进一步做好区域型购物中心、城市级购物中心等商业产品。在产城融合领域，争取开发更多小而美的产城融合项目，助力住宅主业发展。产业业务的发展动力源自于科技投资、企业孵化和园区建设的协同与整合能力，在科技投资领域，我们将进一步加强组织建设和优秀人才引进，逐步加大中后期的投资，以期与地产主业、产业园区发展产生更好的融合效果。在教育和医养板块，也将努力打造标杆示范项目，促进主业发展。

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

2021年5月11日

附件二：

## 2020 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2020年度监事会工作报告，请予以审议。

2020 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 2020 年度监事会工作汇报如下：

### （一）监事会的工作情况

报告期内，监事会共召开六次会议。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	第八届监事会第十二次会议	2020 年 4 月 21 日	1、《2019 年度监事会工作报告》 2、《公司 2019 年度内部控制评价报告》 3、《公司 2019 年度社会责任报告》 4、《关于会计政策变更的议案》 5、《公司 2019 年年度报告》
2	第八届监事会第十三次会议	2020 年 4 月 28 日	1、《关于会计政策变更的议案》 2、《2020 年第一季度报告》
3	第八届监事会第十四次会议	2020 年 5 月 7 日	《关于提名第九届监事会监事候选人的议案》
4	第九届监事会第一次会议	2020 年 5 月 29 日	《关于选举杨伟民先生为第九届监事会主席的议案》
5	第九届监事会第二次会议	2020 年 8 月 27 日	《公司 2020 年半年度报告》
6	第九届监事会第三次会议	2020 年 10 月 29 日	《2020 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。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如实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) 2020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。

2021 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职务行为，保证公司经营管理行为的规范。

报告人：监事会主席 杨伟民

2021 年 5 月 11 日

附件三：

## 关于 2020 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，2020 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 10,397,786,721.27 元，母公司净利润为 4,253,582,777.44 元，母公司可供分配利润为 9,387,183,498.85 元。按照有关法规及公司章程、制度的规定，本次利润分配预案如下：

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本 4,514,583,572 股，每 10 股派发现金股利 7.00 元（含税），合计拟派发现金红利 3,160,208,500.40 元（含税），占公司 2020 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 30.39%。本年度公司不进行资本公积金转增股本，不送红股。

如在本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比例不变，相应调整分配总额。

2020 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 30.39%，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 2021 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 2021 年度的审计机构，审计报酬为人民币 600 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 2021 年度对外担保授权的议案

根据2021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2020年度股东大会决议之日起，至2021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适时发行债务融资工具。具体情况如下：

### 1、发行规模和种类

(1) 向中国银行间市场交易商协会申请新增加注册发行债务融资工具。总规模不超过人民币200亿元，包括但不限于银行间债券市场的中期票据、永续中票、短期融资券、超短期融资券和资产支持票据等债务融资工具。其中，短期融资券和超短期融资券可在注册额度内循环发行。

(2) 在境内外证券交易所、金融市场发行债务融资工具。总规模不超过人民币180亿元(其中包括公司已于2020年7月获得中国证券监督管理委员会批准但尚未发行完毕的债务融资工具剩余额度)，债务融资工具品种包括但不限于境内、境外市场的长期、短期公司债券、永续类债券、境外中期票据计划、公募Reits、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

在债务融资工具的监管审批、注册或备案有效期内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等。

### 5、决议的有效期限

关于本次发行债务融资工具的决议有效期为36个月。于本决议有效期届满前，公司已向相关监管部门提交发行申请的债务融资工具额度部分，本决议有效期自动延长至前述已提交发行申请的债务融资工具额度全部发行完毕之日或相

关监管机构对前述已提交发行申请的债务融资产品额度予以核准/注册/备案文件的有效期限届满之日（以两者孰晚者为准）。

## 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，包括但不限于维好承诺、流动性支持、债务加入、结构化分层、现金流超额覆盖等。

## 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：（1）境内外市场的中期票据、永续中票、短期融资券、超短期融资券、资产支持票据；（2）境内外市场的长期、短期公司债券、永续类债券、境外中期票据计划、公募Reits、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。

上述授权的有效期限自本决议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

请各位股东审议。