

**华夏幸福基业股份有限公司**

**2020年年度股东大会**

**会议资料**

**(600340)**

**二〇二一年五月二十八日**

## 2020 年年度股东大会会议资料目录

2020 年年度股东大会会议议程 .....	2
2020 年年度股东大会会议须知 .....	3
议案一、2020 年度董事会工作报告 .....	4
议案二、2020 年度监事会工作报告 .....	13
议案三、独立董事 2020 年度述职报告 .....	17
议案四、2020 年年度报告全文和摘要 .....	26
议案五、2020 年度财务决算报告 .....	27
议案六、2020 年度利润分配预案 .....	30
议案七、关于续聘会计师事务所的议案 .....	31
议案八、关于公司董事 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案 .....	34
议案九、关于公司监事 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案 .....	36
议案十、关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案 .....	37
2020 年年度股东大会投票表决办法 .....	40

## 2020 年年度股东大会会议议程

会议时间：2021年5月28日（星期五）下午14:00

会议地点：河北省廊坊市固安科创中心二层会议室8

主持人：董事赵鸿靖先生

一、赵鸿靖先生宣布会议开始并宣读本次股东大会须知

二、董事会秘书林成红先生报告会议出席情况

三、赵鸿靖先生宣布提交本次会议审议的议案

1、2020 年度董事会工作报告

2、2020 年度监事会工作报告

3、独立董事 2020 年度述职报告

4、2020 年年度报告全文及摘要

5、2020 年度财务决算报告

6、2020 年度利润分配预案

7、关于续聘会计师事务所的议案

8、关于公司董事 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案

9、关于公司监事 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案

10、关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案

四、股东、股东代表发言

五、记名投票表决上述议案

六、监票人公布表决结果

七、赵鸿靖先生宣读股东大会决议

八、见证律师宣读股东大会见证意见

九、与会董事、监事、董事会秘书签署股东大会决议

十、赵鸿靖先生宣布股东大会结束

## 2020年年度股东大会会议须知

为维护股东的合法权益，确保本次股东大会的正常秩序，根据《华夏幸福基业股份有限公司章程》和《华夏幸福基业股份有限公司股东大会议事规则》的有关规定，现将本次会议注意事项宣布如下：

一、股东大会设秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、出席本次大会对象为在股东参会登记日已办理登记手续的股东(包括股东代理人)、公司董事、监事出席本次会议,公司其他高级管理人员列席本次会议。

三、股东参加股东大会应共同维护大会秩序，依法享有发言权、质询权、表决权等各项权力。股东要求发言必须事先向大会秘书处登记，登记后的发言顺序按其所持表决权的大小依次进行。

四、股东发言时，应当首先进行自我介绍。每一位股东发言不超过五分钟。股东提问时，大会主持人可以指定相关人员代为回答，相关人员在回答该问题时也不超过五分钟。大会主持人可以拒绝回答与大会内容或与公司无关的问题。

五、为保证大会顺利进行，全部股东发言时间控制在30分钟以内。董事会欢迎公司股东以各种形式提出宝贵意见。

六、议案表决采取现场记名投票及网络投票相结合的表决方式。现场记名投票的股东在对每一项非累积投票议案表决时，只能选择“同意”、“反对”或“弃权”之一，并在表决票上相应意见前的方框内打“√”，如不选或多选，视为对该项议案投票无效处理。股东也可在网络投票时间内通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权。同一股份只能选择现场、网络表决方式中的一种。同一股份出现重复表决的，以第一次投票结果为准。统计表决结果时，对单项议案的表决申报优先于对全部议案的表决申报。股东仅对股东大会多项议案中某项或某几项议案进行网络投票的，视为出席本次股东大会，其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算，对于该股东未表决或不符合本细则上述要求的投票申报的议案，按照弃权计算。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日

## 议案一、2020 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）作为中国领先的产业新城运营商，始终秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 模式，探索并实现所在区域的经济、城市发展和民生保障，有效提升区域发展的综合价值。公司以“新模式、新领域、新地域”作为战略牵引，持续大力布局以商办综合体为主的商业地产领域，积极探索以康养事业、科学社区、公共住房等为主的新型不动产领域，加速开拓轻资产运营模式，实现公司业务结构的多元化。

### 一、董事会关于报告期内工作情况的回顾

#### （一）报告期公司经营情况概要

##### 1、整体业绩回顾

报告期内，受新冠疫情的爆发且持续影响，公司的生产经营计划的执行工作受到较大冲击，公司的环京区域遭受多轮疫情的冲击、量价齐跌，业绩受到了较严重的影响。同时，房地产融资政策方面出台“三道红线”新规，融资监管持续收紧。面对困难形势，公司继续坚持产业新城“四化”，孔雀城“三化”，以及商业办公“六好”即好城市、好地段、好条件、好产品、好服务、好回报，作为全年工作的指导方针，强化现金管控与投资支出，缓解资金压力，公司经营性现金流出现一定好转。但受上述宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司从 2020 年第四季度开始出现流动性阶段性紧张，导致出现部分债务未能如期偿还的情况，对公司融资产生较大影响，融资回款在四季度近乎停滞，部分债务逾期对经营也产生一定影响，公司净利润、经营性回款等业绩指标同比出现下降。报告期内，公司实现营业收入 1,012.09 亿元，较上年同期下降 3.80%，实现归属于上市公司股东的净利润 36.65 亿元，较上年同期下降 74.91%。报告期内，公司实现销售额 940.66 亿元，较上年同期下降 34.30%。

报告期内，公司持续降费增效，管理费用率为 5.10%，较上年同期下降 2.55 个百分点，销售费用率为 1.52%，较上年同期下降 0.28 个百分点。

## 2、业务板块经营概况

### (1) 产业新城及相关业务

报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦。公司在持续精耕京津冀都市圈的基础上，密集布局长三角（上海、南京、杭州、合肥）都市圈，加快布局粤港澳都市圈三个高能核心都市圈；推进布局郑州都市圈、武汉都市圈和成都都市圈三个高潜核心都市圈，以及其他潜力核心都市圈。

报告期内，公司继续按照各园区的经济发展定位，结合自有资源和渠道，聚焦电子信息、高端装备、新能源汽车、航空航天、新材料、生物医药、文化创意等 10 大产业，多种形式并举，满足企业和地方发展要求，实现企业的园区落地。在固安、大厂、怀来等京津冀都市圈区域继续保持稳健发展的基础上，公司产业新城异地复制成果显著，长三角都市圈区域发展势头强劲，环杭州、环南京和环郑州区域已跻身公司业绩增长极，新能源汽车、高端装备制造、物流电商等产业集群已较成规模。嘉善区域和溧水区域分别作为环杭州与环南京两大区域的核心，新增签约投资额稳步增长，标杆示范效应显著。报告期内公司在各区域共新增包括签约深圳亚瑟生物技术有限公司、中国比克亚洲控股有限公司、协鑫集成科技有限公司、广州博浩互联网服务有限公司、深圳市合丰泰科技有限公司、江苏能华微电子科技发展有限公司、万泰光电新材料项目等 378 家入园企业，新增签约投资额 1,457.54 亿元。

报告期内，公司实现销售额 940.66 亿元，签约销售面积共计 482.24 万平方米。其中，园区配套住宅业务签约销售额 483.55 亿元，其他业务（物业、酒店）销售额 42 亿元，签约销售面积共计 475.30 万平方米，截至报告期末储备开发用地规划计容建筑面积为 747.10 万平方米。

### 3、商业地产及相关业务

公司在商业地产及相关业务领域全面铺开拓展工作，并紧跟国家大政方针，同步推进在重点城市大力布局科技创新、民生保障等新型不动产领域项目。报告期内，公司持续在商业地产领域开疆拓土，项目拓展工作成果显著。年度共新获取 4 个商办综合体项目，中标 1 个项目代建服务，锁定 3 个城市更新项目的前期服务商，公司已拓项目覆盖南京、武汉、广州、哈尔滨、东莞、深圳等国内重点城市，基本完成在目标城市的初步布局。公司在科学社区、公共住房、康养等新型不动产领域亦取得较大进展及突破。

报告期内，公司共获取 4 个商办综合体项目：南京大校场项目于 2020 年 4 月 30 日摘牌，总规划计容面积 63.26 万 m<sup>2</sup>，是南京主城区内近十年内规模最大的商办用地，对打造行业新标杆总部经济项目具备战略性标志意义；武汉中北路项目于 2020 年 5 月 29 日摘牌，总规划计容面积 22.31 万 m<sup>2</sup>，是公司尝试打造高端资产定制项目的首个重要样本项目；哈尔滨深哈金融科技城于 2020 年 6 月 16 日摘牌，总规划计容面积 88.03 万 m<sup>2</sup>，项目将打造成为省会城市中具备一定代表性的地标性大型商办综合体；广州白鹅潭项目于 2020 年 6 月 19 日摘牌，总规划计容面积 36.65 万 m<sup>2</sup>，属于广州市核心区域具备一定开发体量的优质地块，是公司在粤港澳大湾区落地的首个大型商办综合体项目。此外，公司中标 1 个项目代建服务，为招商银行全球总部大厦项目全过程管理服务，是公司在粤港澳大湾区首个以轻资产模式启动的项目，将打造成为世界级企业总部新典范。2020 年 6 月 29 日，公司首次参与政府连片土地收储，中标威远岛土地整备综合服务项目；8 月，东莞万江上甲项目中标前期服务商，目前公司已累计被选定为前期服务商的项目共 11 个。

此外，公司在科学社区、公共住房等新型不动产领域也取得较大进展及突破。科学社区方面，公司战略入股功能型开发平台公司上海诺港科学集团有限公司，大力推进上海临港科学社区建设业务。在公共住房方面，积极发挥在城市综合投资、开发、建设和运营方面的专业优势助力战略协同企业中国平安实现其在公共住房领域的战略目标。在康养方面，与平安集团康养项目组及平安各端口深度协同，逐步落地平安康养战略。

## （二）公司治理情况回顾

报告期内，公司严格遵照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所的法律法规规定，高度重视信息披露工作，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。公司股东大会、董事会、监事会及经营层职责明确，公司董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会、董事会和监事会并能认真履行职责，确保公司安全、稳定、健康、持续的发展。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业格局和趋势

## 1、公司产业新城及相关业务行业格局趋势

产业新城作为都市圈内的节点城市和微中心，将成为城市群内城市间有机链接和协同发展的坚实基础，并将是未来新增人口的集中承载地，区域一体化规划和政策的承接地，以及基础设施和公共服务一体化的载体。依托都市圈布局的产业新城，在城市规划、产业规划、城市建设、产业集群打造、城市运营、民生改善等方面提供综合一体化解决方案服务，已经成为区域经济发展、产业调整和升级的重要载体和工具。产业新城顺应国家政策及区域发展趋势，面临都市圈发展的巨大机遇。公司将继续紧抓都市圈化的趋势性红利与结构性机会，立足都市圈外圈层深耕产业新城及相关业务，并在都市圈核心区积极探索商业地产及相关业务，双轮并进，实现可持续发展。

房地产行业到达转型升级的关键路口。从国际经验判断，我国城镇化率仍有提升空间，房地产业仍将对 GDP 提供明显正向贡献，但行业增速会下降，未来十年行业面临着转型的痛点与变革。从监管上来看，政策趋于长期化、机制化，“三道红线”、限购政策的精细化等政策相继出台，地产行业的资产端与负债端面临着越来越规范的监管环境。从行业格局上来看，地产行业从野蛮生长过渡到精细化生长阶段，行业格局基本稳定，大型地产公司市占率提升，中小型地产公司需寻求差异化竞争优势。从转型的方向来看，一方面是围绕主业构建生态圈，更加注重运营的资产管理；另一方面是科技迭代加速开发商的轻资产化以及线上化，外围科技公司对于地产产业链的降维打击，以及地产自身运营和管理方面科技属性的提升。

## 2、公司商业地产及相关业务行业格局趋势

随着宏观经济的发展和城市化进程的推进，我国商业地产行业快速发展，规模的快速增长使市场竞争逐渐加剧。同时，受下游供需结构影响和部分地区调控趋严等政策影响，商业地产的发展呈现明显的区域和业态分化。与一般住宅地产相比，商业地产项目运作链条长，前期投资大，投资回报期长，需要较强的专业管理能力。商业地产运营企业在租赁收入规模、区域分布和租金收入方面分化较大，投资性房地产的计量方式对企业资产质量和盈利能力影响较大，同时资产受限比例高也制约了企业的再融资空间。在商业地产资产证券化的快速发展下，我国商业地产企业融资渠道得以逐步拓宽，行业运营效率整体得到提升，经营发展模式向轻资产方向转变；未来商业地产投资将更加聚焦优质区域、金融创新逐步



拓宽企业的融资渠道、行业运营将更加精细化。

## （二）公司发展战略

公司发展愿景是中国领先的核心都市圈不动产投资开发及运营管理平台。在城镇化迈向都市圈化的战略机遇下，公司将持续深耕核心都市圈和城市圈层。公司在落地上述战略布局的过程中，将更加注重提升经营效率和经营质量、施行区域和项目分类管理、精准施策，推动轻资产招商和产业发展服务转型，推进存量资源盘活提效。公司经营力争在 2021 年内恢复稳定有序状态、2022 年进入发展提升状态，实现公司业务的长期稳健发展。

### 1、产业新城及相关业务

#### （1）产业新城

公司在产业新城业务方面，通过区域封闭管理、分类施策，提升经营质量；通过加快资产盘活，推动产业发展龙头化与轻资产并举，推动新城建设平台化，改善现金流状况。为实现上述目标，公司产业新城业务将推动如下业务策略：

1) 最大化保障产业新城供地、最大化资源储备。加强土地营销，稳固与大型房产企业合作关系，管理推广渠道，积极有序供地，实现最大化土地供应。

2) 加快资产盘活。全面盘点资产，逐个区域、逐个项目、逐个法人全面深入梳理各类资产。推动已签转让协议待回款项目回款，推进公司已审批待签约项目落地；持续推进未售项目、问题项目、存量持有型资产和土地资源的盘活，千方百计回笼资金。

3) 区域封闭管理分类施策。对产业新城各区域实施封闭管理，回款优先用于本区域或项目的投资及支出，防止风险在区域间传导，保障各项业务良性运转。各区域分类施策，全力开发基础好、回款快的区域，持续为公司贡献现金流，其他区域以收定支、实现自平衡。

4) 产业发展龙头化与轻资产并举。积极引入契合政府诉求的龙头大项目，稳固与政府的合作关系；加速推动已签约项目落地投产，稳定企业投资信心，加速做大产业税收规模，贡献现金流；推进轻资产招商，积极探索招商新模式。

5) 积极推动产业新城业务平台化。积极寻求合作，以区域为单元，以 PPP 协议为基础，设立共管账户，专款专用，保障合作方权益。

#### （2）园区配套住宅

园区配套住宅业务：通过项目分类施策、封闭管理，千方百计加快回款，最

大化用好经营杠杆，协同供应商保障开发，精准投资、聚焦投入产出高效项目等措施，确保项目有序按期交付，最大化贡献现金流。

1) 精准投资，聚焦投入产出撬动比高的高效项目。坚持都市圈布局原则、坚持人口净流入市场原则、坚持区域深耕原则、坚持能力匹配原则；聚焦高安全性、高去化速度、高撬动比的项目；重点关注净利润率、高撬动比、IRR、现金流回正周期、货地比等指标。

2) 项目分类施策，封闭管理，确保项目分批次有序交付。以单项目为最小管理单元，一项目一策略。

3) 千方百计加快回款。加速存量项目销售，推动新取地项目快速开盘、快速去化，加大问题项目盘活，全力确保在途、新售回款，千方百计回笼资金。

4) 最大化用好项目经营杠杆，最优化支付顺序，最大化提供可动用现金流。

5) 协同主力供应商，形成供应商联盟，保障开发。建立利益攸关方协同机制，保障有序经营。

2、商业地产及相关业务：快速推进，深化“三新战略”

### (1) 新模式

加速开拓轻资产模式，积极探索为中国平安及第三方投资者在不动产领域提供专业的管理输出服务；在盘活存量资产，优化资产负债结构的同时，以资产管理输出的模式，深化资本合作，快速切入市场，逐步迭代更新投资模式，逐步探索其他市场化模式；借力科技创新及新经济平台，开展跨界合作。

### (2) 新领域

在传统产业新城主营业务领域外，努力探索开拓包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等细分领域，落实布局战略，丰富业务格局。

### (3) 新地域

聚焦核心一二线城市，投资重点由自建项目转向为中国平安及第三方投资者在不动产领域配置资产，关注大资产、大交易，聚焦基因好、存在部分瑕疵的、可通过品质改善提升回报空间的项目。

## (三) 经营计划

2021年，公司将切实贯彻发展战略，实现公司业务高质量稳健发展。

预计2021年施工面积合计约2,352.2万平方米，预计新开工面积合计约98.9万平方米，预计竣工面积合计约1,067.6万平方米。

### 三、董事会关于公司面临风险及对策的讨论与分析

#### （一）可能面对的风险

##### 1、流动性与债务逾期风险

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，2020年末公司开始出现主营业务回款放缓、融资回款停滞等情况，公司发生暂时性流动性风险，部分债务未能如期偿还。流动性风险及债务逾期的情况反过来对公司融资回款（含新增融资）产生较大影响，也对公司经营产生一定影响。

公司正在当地政府与债委会的大力支持下，加快制定风险综合化解方案。但该方案的制定尚需一定时间。在方案制定与发布之前，公司存在新增债务逾期以及流动性紧张进一步加剧的风险。

##### 2、业绩下滑风险

（1）公司早期投资布局较多集中于环京区域，自2017年环京市场限购政策后，公司调整布局，加大了对长三角、长江经济带、粤港澳大湾区等外埠区域投资力度。虽然外埠区域的业务发展取得一定成效，但公司多数外埠区域布局时间较晚，仍处于前期投资阶段，公司有限资源难以满足众多产业新城的开发建设需要，公司较多资源被锁定住公司的环京区域。公司的投资布局、管理与各区域发展的不均衡导致目前公司市场销售及回款仍主要来自于环京市场。受环京市场限购政策以及2020年多轮疫情影响，环京住宅市场量价齐跌，不仅对公司环京区域的销售与供取地影响较大，造成公司房地产业务货值严重不足，也严重影响公司产业新城回款。

（2）公司的产业园区业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。在开发过程中涉及区域定位规划、基础设施与公共设施建设、土地整理、招商引资以及区域综合服务等众多环节。其中，产业招商受整体宏观经济形势、各地招商引资政策以及招商环境的影响较大；基础设施建设项目、土地整理的资金投入对资金要求较高。

报告期内，公司现金流承压，全面压缩投资，产业新城投资下降较多。同时产业招商的入园企业投资也大幅下降，导致2020年度产业发展服务收入下降幅度较大。在公司流动性紧张及收缩产业新城园区投资的情况下，部分产业新城的业务发展将受到进一步影响，存在继续下降的风险。

(3) 受多轮疫情特别是 2020 年底至 2021 年年初新一轮疫情的影响，公司部分区域的房地产市场价格受到较大影响。此外，年初公司爆发的流动性风险也客观上对公司部分区域的房地产销售价格造成了一定影响。公司 2020 年度的存货跌价准备计提较多，对公司业绩影响较大。未来如公司房地产销售价格进一步下跌，公司相应的资产减值将进一步影响公司业绩。

(4) 公司自 2020 年度开始结转 2017 年、2018 年受国家房地产调控政策影响较大的房地产项目，导致 2020 年度毛利率较 2019 年度大幅下滑。公司未来将继续结转受调控政策影响较大的房地产项目，公司房地产业务的业绩将进一步受到影响。

(二) 为应对上述风险与挑战，公司将采取以下应对措施

#### 1、流动性及债务逾期风险应对

为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极争取地方政府支持，成立华夏幸福金融机构债权人委员会（以下简称“债委会”），在各级地方政府、监管机构和债委会指导和支持下，采取以下措施化解流动性及债务逾期风险：一是积极配合省市专班和债委会工作，加快制定综合性风险化解方案；二是全力保证公司正常生产经营，确保企业稳定生产、稳定就业；三是深入开展债权人沟通等，确保不抽贷、不压贷、不断贷，对到期债务进行展期，尽量减缓公司融资性现金流出压力，合理调整债务到期计划，保持债务余额整体稳定；四是通过加快资产处置、盘活存量资源、提高资产价值、引入战略合作等多种措施，积极认真应对，全力开展自救纾困和债务风险化解工作。

#### 2、业绩下滑风险应对

(1) 在业务开展上，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流。房地产业务保证住宅按时保质保量交付，加快资金回笼，保障销售回款目标达成；产业新城业务通过狠抓在途回款、推动增量回款、加快项目销售等措施，保障实现总回款目标；同时长短结合、多措并举招商引资，加速推动已签约项目落地投产，并通过最大化资源储备、强化土地营销、市场化供地、积极推动平台化等方式，为公司发展持续贡献新现金流；丰富产业服务产品线，新增招商辅助服务、数据服务、资本服务，整合内外资源，打造产业发展平台，提升对外服务能力，创新盈利模式，为公司创造新的业绩增长点。

(2) 在经营管理上，切实提升经营管理水平，持续降本增效，通过核心管

理层降薪、组织优化、业务调整等措施加强成本控制，严控支出，保障公司经营效率提升；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，瘦身缩表，优化公司资产负债结构，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

(3) 在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能、提高管理效率。全力压降各项管理类费用支出，基于最小管理单元打造并激活组织，进一步加大授权、简化流程，调整组织阵型、提高决策效率。稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

(4) 在区域政策上，坚持推进区域分类施策封闭管理，回款优先用于本区域或项目的投资及支出，防止风险在不同区域或项目间传导；根据不同区域的市场与政策情况寻找合适的投资机会，提升投资效率；全力开发基础好、回款快的区域，持续为公司贡献现金流；其他区域以收定支、实现自平衡。

(5) 继续聚焦核心都市圈，继续在投资管控、资产管理、风险管理体系等方面完善产业新城经营投资管理体系；增强产业招商能力，产业发展龙头化与轻资产并举，继续提升园区的综合开发与投资能力。

2020年，公司得到了全体股东的大力支持与信任。2021年度，公司董事会将恪尽职守，不断优化公司的治理结构，完善公司的内控体系，认真贯彻落实股东大会的各项决议；就公司流动性阶段性紧张，公司董事会将持续关注公司化解债务风险的进展，督促公司加快促进有序经营，积极协调各方商讨多种方式解决当前问题，尽快完成综合性的风险化解方案制定工作，稳妥化解华夏幸福债务风险，依法维护债权人、股东的合法权益。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日

## 议案二、2020 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

2020 年度，公司监事会全体监事均严格遵守《公司法》、《证券法》等相关法律、法规及《公司章程》、《华夏幸福基业股份有限公司监事会议事规则》等公司制度的要求，本着恪尽职守、勤勉尽责及对公司全体股东负责的工作态度，认真履行上述法律法规及公司制度赋予的职责。现将监事会 2020 年度工作情况汇报如下：

### 一、监事会召开会议情况：

报告期内，公司监事会共召开了 8 次会议，具体情况如下：

1、2020 年 2 月 21 日，监事会召开了第六届监事会第二十四次会议，审议并通过《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》。

2、2020 年 4 月 24 日，监事会召开了第六届监事会第二十五次会议，审议并通过《2019 年年度报告全文和摘要》和《2020 年第一季度报告全文及正文》，对 2019 年年度报告全文及摘要、2020 年第一季度报告全文及正文发表了审核意见；同时审议通过了《2019 年度监事会工作报告》、《2019 年度财务决算报告》、《2019 年度内部控制评价报告》、《2019 年度内部控制审计报告》、《2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《2019 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》、《关于会计政策变更的议案》、《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司监事 2019 年度薪酬情况和 2020 年度薪酬方案的议案》、《关于提名监事候选人的议案》、《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》。

3、2020 年 5 月 20 日，监事会召开了第七届监事会第一次会议，审议并通过《关于选举公司监事会主席的议案》。

4、2020 年 6 月 18 日，监事会召开了第七届监事会第二次会议，审议并通过《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》。

5、2020 年 8 月 28 日，监事会召开了第七届监事会第三次会议，审议并通过《2020 年半年度报告全文及摘要》，对 2020 年半年度报告全文及摘要发表了审核意见；审议通过《2020 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报

告》、《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》、《关于 2018 年股票期权与限制性股票激励计划相关调整的议案》、《关于 2018 年激励计划首次授予权益第二批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就的议案》。

6、2020 年 9 月 29 日，监事会召开了第七届监事会第四次会议，审议并通过《关于 2018 年激励计划预留授予权益第一批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就的议案》。

7、2020 年 10 月 29 日，监事会召开了第七届监事会第五次会议，审议并通过了《2020 年第三季度报告全文及正文》，对 2020 年第三季度报告全文及正文发表了审核意见。

8、2020 年 12 月 2 日，监事会召开了第七届监事会第六次会议，审议并通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》。

此外，2020 年度公司共召开股东大会 11 次，董事会会议 19 次，公司监事列席了上述会议，根据相关法律法规赋予的监督及核查职权，对公司经营事项的决策程序、规范运作执行情况、财务状况以及董事、高级管理人员的履职情况等方面进行了监督和核查，有效地促进了公司规范化运作和健康良好的发展，维护了全体股东的利益。

## 二、监事会对公司报告期内有关事项的审核意见

### （一）监事会对于公司依法运作情况的审核意见

报告期内，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等法律法规及公司制度赋予的职权，通过积极参加股东大会、列席董事会会议以及与董事、高级管理人员的沟通交流等方式，从切实维护公司利益、股东权益和员工权利出发，恪尽职守，勤勉尽责，认真履行监督及核查职责。

我们认为，本年度公司决策程序合法，能够认真执行股东大会、董事会作出的决议。公司内部控制制度较为完善，拥有较为完善的经营、决策、监督机构。通过对公司董事、高级管理人员履职情况的监督，我们认为上述人员在执行董事及高级管理人员职务时，都能够严格遵守法律、法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，未发现存在滥用职权的情况，没有违规和损害公司及股东权益的行为。

### （二）监事会对公司募集资金使用情况的审核意见

报告期内，监事会对公司募集资金使用情况进行了监督，公司在管理和使用募集资金的过程中，按照证监会对上市公司募集资金管理和使用的监管要求及公司《募集资金使用管理办法》的要求，履行相关决策审批程序，未发现违法、违规使用募集资金的情形。

#### （三）监事会对公司关联交易情况的意见

报告期内，监事会对公司关联交易进行了监督，公司所有关联交易的决策程序符合法律、法规和《公司章程》的规定，关联交易价格公平、公正、公开，交易价格公允，未发现内幕交易以及有损公司和股东利益的情形。

#### （四）监事会对于公司财务状况的审核意见

报告期内，我们通过核查公司定期报告的编制程序、与公司财务人员及会计师事务所人员沟通交流、审议公司定期报告及审核公司审计报告等方式，核查公司的财务状况。

通过上述核查，我们认为公司的财务制度健全，财务管理工作能够严格按照现行的企业会计准则及制度规范的进行，公司目前的财务状况良好。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）已对本公司 2020 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。我们认为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告客观公允，能够真实、完整的反映公司 2020 年度全年的财务状况和经营成果。

#### （五）内部控制评价报告的审核意见

报告期内，我们审查了公司内部控制制度的建立及运行情况，我们认为公司已经根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的有关规定，结合公司的自身情况，建立并不断健全了公司内部控制的相关制度及内控体系，公司现有的内部控制制度符合公司业务实际运营的需求，在实际运营管理中得到了有效的执行，起到了较好的管控作用。2020 年度，公司不存在违反《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行为，公司董事会编制的《2020 年度公司内部控制评价报告》能够真实、客观的反映公司内部控制制度及内控体系的建立及运行情况。

#### （六）监事会对信息披露情况的核查意见

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件及公司《信息披露管理制度》的规定及时、公平



的披露信息，信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假、误导性陈述或重大遗漏。公司的信息披露工作能够按照《信息披露管理制度》执行。

#### （七）监事会对股权激励计划情况的核查意见

报告期内，公司根据《上市公司股权激励管理办法》的规定，按照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关要求，完成了 2018 年股权激励计划相关调整、首次授予和预留授予限制性股票解除限售股票期权行权条件成就确认、部分股票期权注销和部分限制性股票回购注销等相关事宜，监事会就上述事宜发表了相关核查意见。

2021 年，监事会成员将继续秉承恪尽职守与勤勉尽责的工作态度，坚持原则，严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等相关法律、法规及公司制度的要求执行工作。同时，我们也将不断加强自身的专业素质，积极参加培训学习，加强与公司董事、高级管理人员的沟通交流，争取更好的履行作为监事的职责，促使公司持续、健康发展，为维护公司及股东的合法权益尽自己的绵薄之力。

华夏幸福基业股份有限公司监事会

2021年5月28日

## 议案三、独立董事 2020 年度述职报告

各位股东及股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规、中国证券监督管理委员会发布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、上海证券交易所发布的《上海证券交易所股票上市规则》及《华夏幸福基业股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）、《华夏幸福基业股份有限公司独立董事工作制度》等规范性文件的要求，作为华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“华夏幸福”）独立董事，我们在2020年的工作中，认真审议董事会各项议案并对相关事项发表独立意见，忠实、勤勉、尽责地履行独立董事职责，不受公司大股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位与个人的影响，切实维护了公司和全体股东特别是社会公众股东的利益。现将2020年度履行职责情况汇报如下：

### 一、独立董事的基本情况

#### （一）工作履历、专业背景以及兼职情况

##### 1、陈世敏

陈世敏，男，1958年出生，博士研究生学历，现任中欧国际工商学院会计学教授及案例中心主任，兼任珠海华发实业股份有限公司、东方明珠新媒体股份有限公司、安信信托股份有限公司、中微半导体设备（上海）股份有限公司、赛晶电力电子集团有限公司、银城国际控股有限公司独立董事，以及中国邮政储蓄银行股份有限公司外部监事。曾就职于香港理工大学、香港岭南大学、University of Louisiana at Lafayette, Clarion University of Pennsylvania, 以及上海财经大学。

##### 2、陈琪

陈琪，男，1968年出生，博士研究生学历，清华大学社会科学学院国际关系学系长聘教授、博士生导师、华夏幸福独立董事，同时担任清华大学战略与安全研究中心秘书长，中美关系研究中心主任，清华大学一带一路战略研究院学术委员会主席，清华大学国际与地区研究院教学委员会委员，中国数字经济

百人会专家委员会委员，工信部人工智能治理咨询专家，联合国人类安全委员会专家组成员，中国联合国协会理事，清华大学-卡耐基全球政策研究中心驻会研究员和中美二轨对话项目主任。曾任清华大学社会科学学院教学副院长，《国际政治科学》执行主编、Chinese Journal of International Politics 编辑。

### **3、谢冀川**

谢冀川，男，1964年出生，法学硕士，EMBA。现任北京天驰君泰律师事务所高级合伙人、律师、华夏幸福独立董事。曾任中国纺织品进出口总公司投资开发部副总经理、办公室主任、法律部总经理、中纺针棉毛织品进出口公司总经理、中国纺织品进出口商会针棉毛织品分会理事、香港华嘉集团董事、中日合资华升富士达电梯有限公司副总经理。

### **4、朱武祥（已卸任）**

朱武祥，男，1965年出生，博士。历任清华大学经济管理学院经济系助教、经济系讲师、金融系副教授、华夏幸福独立董事。现任清华大学经济管理学院金融系教授，兼任中国信达资产管理股份有限公司、北京建设(控股)有限公司、视觉(中国)文化发展股份有限公司、上海派能能源科技股份有限公司独立董事，光大证券股份有限公司及紫光股份有限公司监事。

### **5、张奇峰（已卸任）**

张奇峰，男，1973年出生，博士。历任中国工商银行湖南省衡东县支行会计与电脑主机员，上海立信会计学院会计与财务学院副院长。曾任新疆天富热电股份有限公司、华夏幸福独立董事，现任上海立信会计金融学院会计学教授，同时兼任浙江我武生物科技股份有限公司、维信诺科技股份有限公司、安徽华恒生物科技股份有限公司、上海徐家汇商城股份有限公司独立董事。

### **6、王京伟（已卸任）**

王京伟，男，1978年出生，硕士学历。曾任清华大学经济管理学院EMBA教育中心总监、清华大学五道口金融学院院长助理、金融EMBA和高管教育中心主任、华夏幸福独立董事。

## **(二)是否存在影响独立性情况的说明**

1、我们本人及直系亲属、主要社会关系成员均未在公司或公司附属企业任

职；本人不是公司前十名股东及其直系亲属，不存在直接或间接持有公司已发行股份1%以上的情况；本人及本人直系亲属均未在直接或间接持有公司已发行股份5%以上的股东单位或公司前五名股东单位任职。

2、我们本人在担任公司独立董事期间没有为公司及公司附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务，没有从公司及公司主要股东或有利害关系的机构和人员处取得额外的、未予披露的其他利益。

因此我们不存在影响独立董事独立性的情况，亦不存在与《董事声明及承诺书》内容相违背的情况。

## 二、 独立董事年度履职概况

公司董事会一贯保持科学高效的决策程序，采用现场会议结合通讯表决等多种方式召开会议。2020年度我们积极参加公司的股东大会及董事会，通过公司董事会及下设专门委员会积极履行职责。对于报告期内公司董事会及专门委员会审议的议案，均全部同意，未对相关议案提出异议。公司董事会下设四个专门委员会，分别为战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会及提名委员会。其中，审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会中独立董事成员比例均为2/3，并由独立董事担任主任委员，战略委员会中独立董事成员比例为1/3。我们在各个专门委员会中均发挥着重要的作用。

### 1、参加公司相关会议的情况

2020年度，公司召开股东大会11次，董事会会议19次，在会议召开前，我们对会议议案进行认真审阅，就议案相关问题与公司进行沟通讨论，并提出合理建议，为董事会的正确、科学决策发挥重要作用，对董事会审议的议案内容均表示赞同。现将我们出席股东大会、董事会会议的情况汇报如下：

独立董事姓名	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	参加股东大会次数
陈世敏	0	13	0	0	0
陈琪	0	13	0	0	0
谢冀川	0	13	0	0	0
朱武祥	0	6	0	0	2
张奇峰	0	6	0	0	0
王京伟	0	6	0	0	0

2020年度，公司董事会下设专门委员会共召开15次会议，现将我们出席董事会下设专门委员会会议的情况汇报如下：

独立董事姓名	应参加战略委员会会议次数	应参加审计委员会会议次数	应参加提名委员会会议次数	应参加薪酬与考核委员会会议次数	有无缺席专门委员会会议情况
陈世敏	0	8	0	2	无
陈琪	0	8	0	0	无
谢冀川	0	0	0	2	无
朱武祥	0	2	2	0	无
张奇峰	0	2	0	1	无
王京伟	0	0	2	1	无

## 2、公司配合独立董事工作的情况

2020年度，公司非独立董事及高级管理人员与独立董事保持了畅通的沟通渠道，使独立董事能及时了解公司的经营动态，并获取了大量资料用以决策。同时，召开董事会及相关会议前，公司精心准备会议材料，并及时准确传递，为独立董事工作提供了便利条件，积极有效地配合了独立董事的工作。

## 三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

2020年度，我们严格按照独立董事相关工作制度规定，对公司董事会会议议案进行了认真审议，勤勉尽责，发挥各自专业特长，从全体股东利益出发，我们对公司关联交易、对外担保、募集资金使用情况、董事提名、聘任高管、股权激励计划、会计政策和会计估计变更、现金分红及股东回报规划等方面的工作进行了审议，并发表了独立意见。现将具体情况汇报如下：

### (一) 关联交易情况

根据《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定的要求，我们对2020年度公司发生的关联交易事项，按照规定做出了判断并按程序进行了审核，认为2020年度公司发生的关联交易事项符合相关法律法规及规范性文件的规定，决策程序合法，交易价格公允合理，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

## **(二) 对外担保及资金占用情况**

截至报告期末，公司及下属子公司的担保总额为人民币1,625.83亿元，上述担保事项中1,619.77亿元为本公司为下属子公司或下属子公司相互提供的担保，6.06亿元为公司为参股公司提供的担保。报告期内，公司对外担保发生额为人民币755.62亿元，其中，752.42亿元为公司为下属子公司或下属子公司相互提供的担保，3.20亿元为公司为参股公司提供的担保。除上述担保事项外，公司不存在为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的情况。公司的对外担保事项均符合法律法规、规范性文件以及《公司章程》等的相关规定，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

报告期内，公司不存在控股股东及其关联方违规占用公司资金的情况。

## **(三) 募集资金的使用情况**

根据中国证券监督管理委员会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》、《华夏幸福基业股份有限公司章程》等相关规定，我们对公司募集资金补充流动资金等事项，发表了同意的独立意见，公司募集资金使用符合法律法规、规范性文件以及《公司章程》等的相关规定，不存在损害公司和全体股东利益的行为。

## **(四) 董事提名、高管聘任及董事高管薪酬等情况**

### **1、董事提名**

报告期内，就公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司和第二大股东中国平安人寿保险股份有限公司提名王文学、吴向东、孟惊、赵鸿靖、孟森、王威为非独立董事候选人，第六届董事会提名陈世敏、陈琪、谢冀川为独立董事候选人发表独立意见，同意提名上述候选人为公司第七届董事会非独立和独立董事候选人。

### **2、高管聘任**

报告期内，就公司董事会聘任吴向东先生为首席执行官（CEO）暨总裁、聘任孟惊先生、俞建先生为公司联席总裁，聘任赵鸿靖先生、陈怀洲先生、吴中兵先生、袁刚先生、张书峰先生为公司副总裁，聘任吴中兵先生为公司财务总监，聘任林成红先生为公司董事会秘书发表独立意见。

### 3、董事、高管薪酬及独立董事津贴

对公司董事、高级管理人员2019年度薪酬情况和2020年度薪酬方案、独立董事津贴调整方案发表意见，同意公司董事、高级管理人员2019年度薪酬情况和2020年度薪酬方案、独立董事津贴调整方案。

### **(五) 业绩预告及经营简报情况**

根据《上海证券交易所股票上市规则》以及《上市公司行业信息披露指引第二号——房地产》的相关规定，公司于报告期内无需发布业绩预告。公司在报告期内按季度披露了经营情况简报。

### **(六) 聘任审计机构情况**

报告期内，我们针对续聘会计师事务所事项发表了事前认可意见及独立意见。我们认为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券从业资格，具有丰富的为上市公司提供审计服务的经验，其在担任公司审计机构期间，遵循了《中国注册会计师独立审计准则》，勤勉尽责，坚持独立、客观、公正的审计准则，公允合理地发表了独立审计意见。

### **(七) 现金分红及其他投资者回报情况**

我们对公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本方案发表意见，并针对该事项出具了《华夏幸福独立董事关于第六届董事会第八十六次会议相关事项的事前认可意见》及《华夏幸福独立董事关于第六届董事会第八十六次会议相关事项的独立意见》。我们认为公司董事会提出的2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案符合相关法律法规以及《公司章程》的规定，能够保障全体股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展。

### **(八) 公司及股东承诺履行情况**

报告期内，公司及公司控股股东能够严格履行承诺，不存在违反承诺的情况。

### **(九) 信息披露的执行情况**

报告期内，公司共发布定期报告4份、临时公告210份。公司信息披露及时、公平，内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，未发生违反信息披露相关规定的情形。

#### **(十) 内部控制的执行情况**

报告期内，我们始终关注并督促管理层推进公司内部控制体系建立与完善，自公司启动内部控制规范建设以来，我们定期听取公司内部控制进展情况汇报，有效监督内部控制建设实施情况。我们认为，公司持续优化管理流程，严控经营风险，不断提升管理的科学性和实效性，内部控制体系建设规范有效。

#### **(十一) 董事会以及下设专门委员会的运作情况**

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会共四个专门委员会，报告期内，专门委员会对各自分属领域的事项分别进行了审议，各专门委员会运作规范。具体运作情况如下：

报告期内，审计委员会共召开十次会议，主要工作包括对公司2019年度审计工作进行了指导、监督和审核，对公司2019年度及2020年前三季度财务报告进行审核；审阅公司审计监察中心对公司2019年度内审相关工作的汇报及2020年度工作计划；审阅公司关联自然人及关联法人汇总表；对会计政策变更、计提资产减值准备进行审议；对续聘会计师事务所进行审议；对报告期公司发生的关联交易进行审议。

薪酬与考核委员会共召开三次会议，审议通过公司董事（非独立董事）及高级管理人员绩效考核方案、2019年度绩效评估结果、董事和高级管理人员2019年度薪酬情况和2020年度薪酬方案以及首次和预留授予股票期权与限制性股票激励对象2019年度绩效考核情况等相关事项。

提名委员会共召开两次会议，审议通过向董事会提名第七届董事会董事候选人的事项，提名高级管理人员的事项。

#### **(十二) 会计政策变更**

报告期内，公司对会计政策进行变更，本次会计政策变更系根据财政部修订



及颁布的会计准则进行的合理变更，我们对该事项发表独立意见，表示同意上述变更事项。

### **(十三) 股票期权与限制性股票激励计划**

报告期内，公司因实施2019年度利润分配及资本公积金转增股本方案，对2018年股票期权与限制性股票激励计划（以下简称“本激励计划”）首次授予股票期权的数量和行权价格、限制性股票的数量和回购价格，预留授予股票期权的数量和行权价格、限制性股票的数量和回购价格进行了调整；本激励计划首次授予股票期权第二个行权期行权条件和限制性股票第二个解除限售期解除限售条件成就、预留授予股票期权第一个行权期行权条件和限制性股票第一个解除限售期解除限售条件成就，公司为激励对象办理了限制性股票解锁的相关事宜；因激励对象离职，公司注销了其持有的尚未行权的股票期权和回购注销了其尚未解除限售的限制性股票；因首次授予股票期权第一个行权期结束，公司注销了该行权期内未行权的1,248.08万份股票期权。我们对上述事项均发表了独立意见。

### **(十四) 在保护社会公众股东合法权益方面所做的工作**

在2020年的工作中，我们就年度审计报告与审计机构进行多次沟通，就董事会审议的其他相关事项与公司董事、高级管理人员及其他相关工作人员进行沟通并发表相关意见。

2020年度，作为公司独立董事，我们对公司进行了实地考察，并与公司高级管理人员就公司生产经营、制度建设、董事会决议执行情况、公司业务发展情况进行交流，发挥专业特长，对公司的日常经营和业务发展提出合理的建议和意见，提高了公司决策的科学性，充分发挥了独立董事的监督作用，切实维护了公司和全体股东尤其是中小股东的利益。

## **四、总体评价和建议**

报告期内，我们作为公司的独立董事积极履行独立董事的各项职责，对于公司的重大事项，独立、审慎、客观的行使我们的表决权，切实维护了全体股东的合法权益。

2021年度，我们将继续依法履行独立董事的各项职责，秉承诚信、谨慎、勤勉的态度，利用自身的专业知识与经验，结合公司自身情况，提出有针对性、建设性的意见。同时加强与公司的沟通，大力推进公司治理结构的完善与优化，切实维护公司整体利益和股东特别是中小股东的合法权益。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日

#### 议案四、2020 年年度报告全文和摘要

各位股东及股东代表：

公司2020年年度报告全文及年度报告摘要已经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，具体内容请详见公司于2021年4月30日刊登在上海证券交易所网站(www. sse. com. cn)上的《华夏幸福基业股份有限公司2020年年度报告》及刊登在上海证券交易所网站(www. sse. com. cn)、中国证券报、上海证券报、证券日报和证券时报上的《华夏幸福基业股份有限公司2020年年度报告摘要》，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日

## 议案五、2020 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

本议案已经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

### 一、资产负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 4,887.62 亿元，同比增加 6.76%。其中：流动资产为 4,410.95 亿元，同比增加 5.31%，主要项目变动情况及原因简析如下表所示（单位：元）：

项目	期末数	上年期末数	变动幅度 (%)	变动原因
货币资金	26,993,157,680.62	42,962,713,063.01	-37.17	主要系偿还短期债务增加所致
应收票据	40,485,600.00	390,200.00	10,275.60	主要系本期应收银行承兑汇票增加所致
应收账款	63,142,026,157.48	46,871,039,461.85	34.71	主要系本期应收园区结算款增加所致
预付账款	1,297,986,461.79	4,628,653,350.31	-71.96	主要系本期预付土地款及工程款减少所致
其他应收款	21,332,630,422.55	15,408,171,679.90	38.45	主要系本期合作方往来增加所致
存货	179,224,643,860.64	290,281,390,276.14	-38.26	主要系会计政策变更所致
合同资产	131,013,829,616.47			主要系会计政策变更所致

非流动资产为 476.68 亿元，同比增加 22.33%，主要项目变动情况及原因简析如下表所示（单位：元）：

项目	期末数	上年期末数	变动幅度 (%)	变动原因
投资性房地产	8,502,574,624.15	3,340,380,000.00	154.54	主要系本期购建长期资产项目增加所致
商誉	203,675,980.24	304,996,523.62	-33.22	主要系本期计提商誉减值准备所致
递延所得税资产	5,339,235,788.45	2,346,770,703.35	127.51	主要系本期可抵扣亏损增加所致

其他非流动资产	10,660,000.00	87,286,064.50	-87.79	主要系购置长期资产减少所致
---------	---------------	---------------	--------	---------------

流动负债为 2,855.89 亿元，同比增加 7.63%，主要项目变动情况及原因简析如下表所示（单位：元）：

项目	期末数	上年期末数	变动幅度 (%)	变动原因
应付票据	14,455,853,237.26	7,650,889,746.05	88.94	主要系本期承兑汇票增加所致
预收账款	200,277,205.75	125,284,577,269.73	-99.84	主要系会计政策变更所致
合同负债	97,607,702,962.97			主要系会计政策变更所致
应付职工薪酬	229,328,932.33	2,464,956,905.18	-90.70	主要系本期未计提奖金所致
一年内到期的非流动负债	54,044,646,179.51	33,818,358,564.15	59.81	主要系应付债券重分类所致
其他流动负债	21,662,162,252.68	6,826,614,566.39	217.32	主要系会计政策变更所致

非流动负债 1,117.43 亿元，同比下降 5.93%，主要项目变动情况及原因简析如下表所示（单位：元）：

项目	期末数	上年期末数	变动幅度 (%)	变动原因
长期借款	64,403,143,220.47	48,789,992,626.24	32.00	主要系本期抵押借款、保证借款增加所致
应付债券	46,475,286,201.91	68,464,823,662.51	-32.12	主要系重分类到一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	389,771,923.79	1,348,368,711.83	-71.09	主要系重分类到一年内到期的非流动负债所致
递延收益	10,279,036.94	15,406,788.43	-33.28	主要系本期转入其他收益所致
递延所得税负债	464,809,344.83	174,979,511.45	165.64	主要系会计政策变更所致

截至 2020 年 12 月 31 日公司股本为 39.13 亿元。

归属于母公司所有者权益为 619.80 亿元，同比增加 23.87%，其中，未分配利润 384.14 亿元，同比下降 1.1%，主要系归母净利润下降所致。

## 二、经营业绩情况

2020 年度实现归属于母公司净利润为 36.65 亿元，同比下降 74.91%，主要

是财务费用和资产减值损失增加所致。

主要项目变动情况及原因简析如下表所示（单位：元）：

项目	本期数	上年同期数	变动幅度 (%)	变动原因
管理费用	5,162,011,657.35	8,044,937,330.31	-35.84	主要系职工薪酬减少所致
研发费用	19,949,322.06	10,460,383.11	90.71	主要系设计费增加所致
财务费用	7,603,330,279.34	2,781,666,160.66	173.34	主要系本期利息支出增加所致
信用减值损失	-1,731,565,035.99	-410,726,714.16	321.59	主要系坏账损失增加所致
资产减值损失	-7,338,021,218.88	-2,086,593,984.22	251.67	主要系计提存货跌价准备增加所致

### 三、现金流量情况

2020年度公司现金及现金等价物净增加额为-156.82亿元，主要项目变动情况及原因简析如下表所示（单位：元）：

项目	本期数	上年同期数	变动幅度 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-23,159,667,027.56	-31,819,098,425.06	不适用	主要系购买商品接受劳务支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-4,882,577,453.38	1,348,862,936.61	-461.98	主要系处置子公司及其他营业单位收到的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	12,844,336,646.30	25,918,654,667.29	-50.44	主要系偿还债务支付的现金增加所致

### 四、主要财务指标情况

主要财务指标	本年数	上年数	变动幅度 (%)
基本每股收益（元/股）	0.97	3.64	-73.35
稀释每股收益（元/股）	0.96	3.61	-73.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.86	3.60	-76.11
加权平均净资产收益率（%）	7.27	35.72	减少28.45个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.41	35.29	减少28.88个百分点

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日

## 议案六、2020 年度利润分配预案

各位股东及股东代表：

本议案已经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2020 年 12 月 31 日，公司期末实际可供股东分配的利润为 6,119,028,629.74 元，资本公积金 7,933,910,762.02 元。

根据公司章程的规定，在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。但由于受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张，不满足上述公司章程规定的实施现金分红的情形。综合考虑公司的未来战略规划、经营计划和财务资金状况，为实现公司稳健持续发展，维护全体股东的长远利益，经董事会研究，公司 2020 年度拟不进行利润分配，亦不实施送股和资本公积转增股本，相关资金将用于公司日常经营。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日

## 议案七、关于续聘会计师事务所的议案

各位股东及股东代表：

本议案已经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

按照证监会令[2007]第40号《上市公司信息披露管理办法》等规则的规定，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）拟继续聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）作为公司2021年度财务审计机构和内部控制审计机构，具体内容如下：

### 一、拟聘任会计师事务所的基本情况

#### （一）机构信息

##### 1、基本信息

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）		
成立日期	1999年1月4日	组织形式	特殊普通合伙
注册地址	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24		
首席合伙人	姚庚春		
截至2020年末 人员情况	合伙人数量	143	
	注册会计师人数	976	
	签署过证券服务业务审计报告 的注册会计师人数	533	
2020年度 收入情况	经审计收入总额	125,019.83万元	
	审计业务收入	112,666.22万元	
	证券业务收入	38,723.78万元	
2020年度上市 公司审计情况	客户家数	55	
	主要行业	分布在制造业、传媒、电气设备、电力、 服装家纺、热力、燃气及水生产和供应 业、种植业与林业、房地产业等	
	审计收费总额	7,751.50万元	
	本公司同行业上市公司审 计客户家数	2	

##### 2、投资者保护能力

在投资者保护能力方面，事务所执行总分所一体化管理，以购买职业保险为主，2020年购买职业责任保险累计赔偿限额为11,500.00万元，职业保险累



计赔偿限额和职业风险基金之和 17,640.49 万元。职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任，职业风险基金计提或职业保险购买符合相关规定。近三年不存在因在执业行为相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

### 3、诚信记录

中兴财光华会计师事务所近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 1 次、监督管理措施 24 次、自律监管措施 0 次和纪律处分 1 次。45 名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 2 人次、监督管理措施 56 人次和自律监管措施 0 次。

## (二) 项目信息

### 1、基本信息

项目组成员	姓名	何时成为注册会计师	何时开始从事上市公司审计	何时开始在本所执业	何时开始为本公司提供审计服务	近三年签署或复核上市公司审计报告情况
项目合伙人	张猛勇	2003 年	2001 年	2001 年	2012 年	3 家
拟签字会计师	张猛勇	2003 年	2001 年	2001 年	2012 年	3 家
	李秀华	2001 年	2000 年	2000 年	2012 年	2 家
质量控制复核人	韩洁	2003 年	2010 年	2003 年		2 家

### 2、诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的具体情况，详见下表：

序号	姓名	处理处罚日期	处理处罚类型	实施单位	事由及处理处罚情况
1	张猛勇	2019 年 8 月 19 日	警示函	中国证券监督管理委员会河北证监局	未能发现河北快乐沃克人力资源股份有限公司披露的会计差错公告相关事项

### 3、独立性

拟聘任会计师事务所及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人等不存在可能影响独立性的情形。

## 二、审计收费

2020 年度，公司聘请中兴财光华的审计费用根据其全年工作量协商确定，财

务审计费用为338万元，内控审计费用为94.5万元，合计432.5万元。

2021年度审计费用确认原则不变，提请股东大会授权公司管理层根据会计师事务所全年工作量协商确定。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日

## 议案八、关于公司董事 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案

各位股东及股东代表：

本议案已经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

### 一、董事 2020 年度薪酬情况与 2021 年度薪酬方案

#### （一）2020 年度薪酬情况

1、根据公司经营情况、公司相关薪酬制度以及公司董事会薪酬与考核委员会对公司非独立董事的绩效考核结果，公司非独立董事 2020 年度的薪酬情况如下：

单位：人民币万元

姓名	职务	任职状态	2020 年度从公司领取的薪酬（税前）	同比增减（%）
王文学	董事长	在职	283.59	-66.83
吴向东	联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁	在职	2,332.43	-39.71
孟惊	董事、联席总裁	在职	1,831.54	-9.37
赵鸿靖	董事、副总裁	在职	426.31	-48.58
孟森	董事	在职	-	-
王威	董事	在职	-	-

2、公司根据《独立董事工作制度》的规定和公司股东大会的决议，向独立董事发放津贴。经公司 2020 年 5 月 20 日召开的 2019 年年度股东大会决议，独立董事津贴从 20 万元（含税）/年调整为 30 万元（含税）/年。独立董事 2020 年度薪酬情况如下：

单位：人民币万元

姓名	职务	任职状态	2020 年度从公司领取的薪酬（税前）
陈世敏	独立董事	在职	18.50
陈琪	独立董事	在职	18.50
谢冀川	独立董事	在职	18.50
朱武祥	独立董事	离职	7.67
张奇峰	独立董事	离职	7.67
王京伟	独立董事	离职	7.67

#### （二）2021 年度薪酬方案

1、本方案适用对象：任期内公司董事

2、本方案适用期限：2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

### 3、2021 年度董事薪酬标准及发放办法

#### (1) 独立董事薪酬

独立董事薪酬采用津贴制，独立董事 2021 年度津贴按公司股东大会批准的标准按月平均发放。

#### (2) 内部董事薪酬

内部董事包括公司董事长及在公司担任其他职务的董事。由于受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张，鉴于该情况，2021 年度，公司将根据内部董事在公司担任的具体管理职务，结合公司实际情况、相关薪酬制度以及董事会薪酬与考核委员会对内部董事的绩效考核结果，继续调减内部董事的职务薪酬。

#### (3) 外部董事薪酬

外部董事具体是指不在公司担任除董事（不包括董事长）外的其他职务的非独立董事。外部董事 2021 年度不从公司领取薪酬。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日

## 议案九、关于公司监事 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案

各位股东及股东代表：

本议案已经公司第七届监事会第七次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

### 一、2020 年度薪酬情况

2020 年度，公司监事均为内部监事，即除担任公司监事职务外，还在公司担任其他职务。公司监事 2020 年度的薪酬情况如下：

单位：人民币万元

姓名	职务	任职状态	从公司领取的薪酬 (税前)
常冬娟	监事会主席	在职	175.10
张 燚	监事	在职	63.84
郑彦丽	职工监事	在职	111.93

### 二、2021 年度薪酬方案

- 1、本方案适用对象：任期内公司监事
- 2、本方案适用期限：2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
- 3、2021 年度监事薪酬标准及发放办法

2021 年度，公司将根据监事在公司担任的具体职务，在其 2020 年度薪酬的基础上，结合公司的经营情况、相关薪酬制度，确定监事的具体职务薪酬。

华夏幸福基业股份有限公司监事会

2021年5月28日

## 议案十、关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案

各位股东及股东代表：

本议案已经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

由于公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划（以下简称“激励计划”）首次授予的股票期权第三个行权期和限制性股票第三个解除限售期、预留授予的股票期权第二个行权期和限制性股票第二个解除限售期未达到业绩考核目标条件以及激励对象离职，公司拟注销激励对象持有的上述行权期内股票期权及回购注销上述解除限售期内限制性股票，具体情况如下：

### 一、本次注销/回购注销原因、数量、价格及资金来源

#### （一）注销/回购注销的原因

##### 1、业绩考核目标未达成

根据激励计划、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划实施考核管理办法》等相关规定，激励计划在 2018 年-2020 年会计年度中，分年度对公司的业绩指标进行考核，以达到公司业绩考核目标作为激励对象当年度的股票期权行权、限制性股票解除限售条件之一。2020 年度业绩考核目标如下表所示：

行权期/解除限售期	业绩考核目标
首次授予的股票期权第三个行权期/限制性股票第三个解除限售期	以 2017 年净利润为基数，2020 年净利润增长率不低于 105%
预留授予的股票期权第二个行权期/限制性股票第二个解除限售期	以 2017 年净利润为基数，2020 年净利润增长率不低于 105%

注：以上“净利润”是指经审计的归属于上市公司股东的净利润。

经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年度公司归属于上市公司股东的净利润 36.65 亿元，较 2017 年度增长-58.26%，增长率低于 105%，公司 2020 年度业绩水平未达到业绩考核目标条件，公司首次授予的股票期权第三个行权期和限制性股票第三个解除限售期、预留授予的股票期权第二个行权期和限制性股票第二个解除限售期的行权、解除限售条件未成就，不得行权和解除限售。因此，公司拟注销上述行权期的股票期权，回购注销上述解除限售期的限

制性股票。

## 2、激励对象离职

根据激励计划、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划实施考核管理办法》等相关规定，激励对象因离职的原因，其已获授但尚未行权的股票期权不得行权，由公司注销；其已获授但尚未解除限售的限制性股票不得解除限售，由公司按授予价格进行回购注销。

### (二) 注销/回购注销的数量

因 2020 年度业绩考核目标未达成，公司拟注销 74 名激励对象首次授予的第三个行权期内的股票期权 15,237,300 份、7 名激励对象预留授予的第二个行权期内的股票期权 4,199,000 份，合计 19,436,300 份；拟回购注销 74 名激励对象首次授予的第三个解除限售期内的限制性股票 14,619,150 股，7 名激励对象预留授予的第二个解除限售期内的限制性股票 4,199,000 股，合计 18,818,150 股。

因邓毅强等 11 名首次授予激励对象因离职的原因，不再具备激励对象资格，公司拟注销其持有的已获授但尚未确认符合行权条件的股票期权 1,075,230 份，拟回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的限制性股票共计 1,063,530 股。

### (三) 回购价格、资金来源及其他

因 2020 年度业绩考核目标未达成的原因，公司拟回购的首次授予限制性股票由公司按照回购价格即 8.14 元/股与银行同期存款利息之和回购，拟回购的预留授予限制性股票按照回购价格即 9.44 元/股与银行同期存款利息之和回购。

因激励对象离职的原因，公司拟回购的限制性股票的回购价格为 8.14 元/股。

本次拟用于回购的资金为公司自有资金。

## 二、回购限制性股票后公司股权结构变动情况

公司本次回购注销限制性股票 19,881,680 股后，公司股本结构变动情况如下：

单位：股

类别	变动前	本次变动	变动后
----	-----	------	-----

有限售条件股份	19,881,680	-19,881,680	-
无限售条件股份	3,893,355,062	-	3,893,355,062
<b>总 计</b>	<b>3,913,236,742</b>	<b>-19,881,680</b>	<b>3,893,355,062</b>

注：上表中变动前的股权结构，为扣除经公司 2020 年第十次临时股东大会审议通过拟注销的 48.36 万股限制性股票后的股权结构。

### 三、本次注销股票期权和回购注销限制性股票对公司的影响

公司本次注销股票期权和回购注销限制性股票，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021年5月28日



## 2020 年年度股东大会投票表决办法

- 1、股东大会议案的通过，由股东以现场记名方式或网络方式分别表决。
- 2、本次表决由两名监票员、两名计票员执行各项有关事宜，并由监票员当场宣布表决结果。
- 3、议案表决采取现场记名投票及网络投票相结合的表决方式。现场记名投票的股东在对每一项非累积投票议案表决时，只能选择“同意”、“反对”或“弃权”之一，并在表决票上相应意见前的方框内打“√”，如不选或多选，视为对该项议案投票无效处理。股东也可在网络投票时间内通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权。同一股份只能选择现场、网络表决方式中的一种。同一股份出现重复表决的，以第一次投票结果为准。统计表决结果时，对单项议案的表决申报优先于对全部议案的表决申报。股东仅对股东大会多项议案中某项或某几项议案进行网络投票的，视为出席本次股东大会，其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算，对于该股东未表决或不符合本细则上述要求的投票申报的议案，按照弃权计算。
- 4、现场投票的股东如不使用本次会议统一发放的表决票，或加写规定以外的文字或填写模糊无法辨认者视为无效票。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2021 年 5 月 28 日