

珠海华发实业股份有限公司

2018 年度股东大会会议文件



二〇一九年五月六日

目 录

2018 年度股东大会须知	3
关于《公司 2018 年度董事局工作报告》的议案.....	4
关于《公司 2018 年度监事会工作报告》的议案.....	5
关于《公司 2018 年年度报告》全文及摘要的议案.....	6
关于《公司 2018 年度财务决算报告》的议案.....	7
关于《公司 2019 年度财务预算报告》的议案.....	8
关于 2018 年度利润分配方案的议案.....	9
关于《公司 2018 年度社会责任报告书》的议案.....	10
关于《公司独立董事 2018 年度述职报告》的议案.....	11
关于续聘会计师事务所的议案.....	12
关于提请股东大会授权公司及下属子公司进行融资的议案.....	13
关于公司 2019 年度担保计划的议案.....	14
关于公司向集团财务公司申请贷款及综合授信的议案.....	15
关于提请股东大会授权公司经营班子开展对外投资的议案.....	16
关于提请股东大会授权公司经营班子开展土地购置的议案.....	17
附件一：2018 年度董事局工作报告	18
附件二：2018 年度监事会工作报告	24
附件三：2018 年度财务决算报告	26
附件四：2019 年度财务预算报告	28

珠海华发实业股份有限公司

2018 年度股东大会须知

根据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》和《公司章程》的有关规定，为确保公司股东大会顺利召开，特制定大会须知如下，望出席股东大会的全体人员遵守执行：

一、股东参加股东大会，应当认真履行其法定义务，不得侵犯其他股东权益；

二、股东大会期间，全体出席人员应以维护股东的合法权益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责；

三、会议开始前登记并准时出席股东大会的股东依法享有发言权、咨询权、表决权等各项权利，但须由公司统一安排发言和解答；

四、任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序，会议期间请关闭手机或将其调至振动状态。

关于《公司 2018 年度董事局工作报告》的议案

各位股东：

经过全体董事共同努力，2018 年度公司董事局各项工作成效显著，现编制了《公司 2018 年度董事局工作报告》（详见附件一）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于《公司 2018 年度监事会工作报告》的议案

各位股东：

经过全体监事同心协力，2018 年公司监事会各项工作圆满完成，根据工作实际情况，现编制了《2018 年度监事会工作报告》（详见附件二）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于《公司 2018 年年度报告》全文及摘要的议案

各位股东：

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则》、《企业会计准则》及《公司章程》的有关要求，结合 2018 年度经营情况，公司编制了《公司 2018 年年度报告》全文及摘要。报告全文及摘要详见公司于 2019 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于《公司 2018 年度财务决算报告》的议案

各位股东：

根据上海证券交易所《股票上市规则》、《公司章程》的有关要求及公司 2018 年度实际经营情况，公司编制了《公司 2018 年度财务决算报告》（详见附件三）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于《公司 2019 年度财务预算报告》的议案

各位股东：

根据上海证券交易所《股票上市规则》及《公司章程》的有关要求，公司编制了《公司 2019 年度财务预算报告》（详见附件四）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于 2018 年度利润分配方案的议案

各位股东：

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)编制的《审计报告》列示：公司 2018 年度实现归属于母公司股东的净利润 2,284,363,766.68 元；母公司实现的净利润 2,804,733,261.70 元，加上年初未分配利润 2,850,733,238.23 元，扣除本期提取的法定盈余公积金 280,473,326.17 元及分配 2017 年度现金股利 635,493,934.80 元后，可供股东分配的利润为 4,739,499,238.96 元。拟以公司 2018 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于《公司 2018 年度社会责任报告书》的议案

各位股东：

根据中国证监会和上海证券交易所的有关要求，为积极履行社会责任，本公司 2018 年度在重视企业健康发展和关注全体股东经济利益的同时，为促进社会经济的可持续发展和创建和谐社会做了大量的工作，并根据有关要求编制了《公司 2018 年度社会责任报告书》。报告全文详见公司于 2019 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于《公司独立董事 2018 年度述职报告》的议案

各位股东：

根据《公司法》、《证券法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规和《公司章程》的规定，公司独立董事在 2018 年度的工作中，认真履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，现根据独立董事履职情况形成了《公司独立董事 2018 年度述职报告》。报告全文详见公司于 2019 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于续聘会计师事务所的议案

各位股东：

鉴于大华会计师事务所(特殊普通合伙)在公司 2018 年度财务审计和内控审计工作中，能准确、及时地提供良好的服务，拟续聘其为公司 2019 年度财务审计机构和内控审计机构，审计费用总额为人民币 385 万元，其中，年度财务审计费用为人民币 305 万元，年度内控审计费用为人民币 80 万元，并授权经营班子根据具体审计工作量对费用进行调整。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于提请股东大会授权公司及下属子公司进行融资的议案

各位股东：

根据公司 2019 年度经营计划，2019 年度公司、各级子公司、联营公司及合营公司计划融资不超过人民币 900 亿元（不包括向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度）。现提请公司股东大会在上述 900 亿元额度范围内授权公司经营班子具体决定单笔不超过人民币 50 亿元（或等值外币）的融资事项。上述融资事项包括但不限于贷款、信托融资、股权融资、公司及各级子公司按照持股比例向联营公司、合营公司提供资金支持等。

上述融资事项的授权有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2019 年度股东大会之日止。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于公司 2019 年度担保计划的议案

各位股东：

为顺利推动 2019 年度公司经营过程中的融资计划，2019 年度公司拟为全资子公司、控股子公司、联营公司、合营公司的融资提供合计为人民币 1,357.08 亿元的担保额度。前述担保额度包含：公司为全资及控股子公司提供担保；全资及控股子公司为本公司提供担保；全资及控股子公司之间相互提供担保；公司、全资及控股子公司按持股比例为联营公司、合营公司提供担保。具体子公司、联营公司、合营公司的担保额度详见公司于 2019 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告。

在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司经营班子具体决定每一笔担保的具体事项。

在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司经营班子根据实际经营需要，具体调整全资子公司之间、控股子公司之间的担保额度（含授权期限内新设及新增的全资子公司、控股子公司）。

上述担保计划的授权有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2019 年度股东大会之日止。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于公司向集团财务公司申请贷款及综合授信的议案

各位股东：

根据公司 2019 年度经营计划，为满足公司日常经营需要，2019 年度公司、各级子公司及联营公司、合营公司拟向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度为人民币 200 亿元，上述授信额度可以循环使用。拟提请股东大会审议前述贷款及授信事项，并授权公司经营班子在前述额度范围内决定并处理单笔贷款及授信的具体事项。

上述贷款及授信事项以及相关授权事项的有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2019 年度股东大会之日止。

本次交易构成关联交易，关联股东需回避表决。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于提请股东大会授权公司经营班子 开展对外投资的议案

各位股东：

根据公司 2019 年度经营计划，拟提请公司股东大会授权公司经营班子在总额不超过人民币 400 亿的额度内决定并具体开展对外投资事项。上述对外投资事项包括但不限于股权收购及转让、设立公司、增资、签署合作协议、委托贷款等，同时授权董事局根据市场变化和公司项目拓展需要，在不超过前述投资总额 20% 的范围内调整总投资额。

上述授权事项的有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2019 年度股东大会之日止。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

关于提请股东大会授权公司经营班子 开展土地购置的议案

各位股东：

根据公司 2019 年度经营计划，拟提请公司股东大会授权公司经营班子在总额不超过人民币 400 亿元的额度范围内决定并具体开展土地购置工作。上述土地购置包括但不限于公开竞拍、收并购、项目合作等方式。

上述授权事项的有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2019 年度股东大会之日止。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

附件一：

珠海华发实业股份有限公司

2018 年度董事局工作报告

2018 年，国家坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间。

报告期内，房地产行业处于更加复杂的宏观经济环境之下，国家对房地产的调控持续：一方面在需求端继续遏制投机需求，保障合理住房需求，积极抑制非理性需求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位；另一方面在供给端则大力发展住房租赁市场，有效增加供给，强调扩大并落实“有效供给”。在“因城施策，分类调控”政策的指导下，多地先后出台住房发展规划、土地供给中长期计划，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。

在房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进的背景下，全国商品房市场成交规模趋于稳定，但分化态势依然明显：一线城市成交清淡；热点二线城市需求仍处高位，而部分调控严苛城市成交量持续下行；前期拉动全国销售面积上扬的三四线城市，下半年开始受调控政策、前期棚改货币化对需求的透支，销售增速逐月降温，但成交量全年整体表现稳定，仍为市场成交主力。

行业竞争方面，根据克而瑞发布的《2018 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》显示，2018 年，中国房地产行业整体业绩规模进一步增长，大型房企销售金额稳步提升，整体销售业绩保持较高水平。随着行业集中度的提高，市场资源和份额也将更向大型品牌房企靠拢，行业格局分化影响将会更为显著。

一、2018 年度经营情况回顾

公司在董事局的领导下，公司经营业绩实现历史佳绩，公司发展步入新的阶

段。报告期内，公司实现营业收入 236.99 亿元，同比增长 18.80%；归属于上市公司股东净利润 22.84 亿元，同比增长 41.88%；截至报告期末，公司总资产为 1,822.09 亿元，同比增长 28.05%。报告期内，公司新开工面积 513.64 万平方米，同比增长 132.97%；竣工面积 178.57 万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积 750.04 万平方米，在建面积 1,004.23 万平方米，同比增长 40.38%。

（一）销售规模再创新高，销售格局显著优化

报告期内，公司积极应对市场变化，落实因城施策、一盘一策的销售策略，推动公司销售业绩再创历史新高。报告期内，公司销售金额首次突破 500 亿元，实现签约销售金额 582 亿元，同比增长 87.64%，销售面积 194.87 万平方米，同比增长 45.69%。

从销售区域分布看，公司在保持珠海、上海、武汉等重点城市销售业绩稳步提升的前提下，南京、苏州等新进驻城市也取得了突破。华东区域销售金额 226.78 亿元，占销售总额比 38.96%；珠海区域以 124.40 亿元的销售额紧随其后，占总销售金额比 21.37%，继续领跑本地市场，进一步巩固“大本营”地位；华南区域（不含珠海，包括广州、中山、南宁）、华中区域销售额都超过 90.22 亿元成为次重点区域；北方区域、山东区域也取得了 49.75 亿元的历史最佳销售业绩。

从销售结构来看，在公司已进入的城市中，一二线及重点城市销售占比已经超过 60%，远超珠海大本营及三线城市。公司销售呈现区域均衡、多点开花的局面，降低了因单一区域市场销售下滑出现的系统性风险，整体综合实力进一步增强。

（二）投资拓展成效斐然，区域布局优化提升

报告期内，公司围绕年度经营计划的战略部署，通过公开竞购、合作开发等方式，成功取得 20 个新项目。截至报告期末，公司区域布局已拓展至北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、南京、杭州、南宁、沈阳、青岛等全国近 30 个主要城市，形成了珠海、华南、华东、华中、北方、山东 6 大区域以及北京公司的“6+1”区域布局。

从土地储备的地理区域分布来看，公司在深耕珠海市场的基础上，并成功布局华南、华中、华东、华北等经济较为发达地区的一二线城市及辐射的三四线城市，其中：华中地区、华东地区以武汉、上海、南京、杭州为核心，土地储备占

比 46.95%；华南粤港澳大湾区区域以珠海、广州、深圳为核心，土地储备占比 29.81%；华北区域以北京、青岛、威海为核心，土地储备占比 8.75%；其它区域占比 14.49%。公司区域布局进一步优化，土地储备品质优良。

（三）融资模式探索创新，融资结构不断优化

报告期内，在复杂多变的金融形势下，公司创新融资模式，优化融资结构，在保障现金流安全的同时，保持了充裕的资金储备，为公司整体经营和发展提供坚实的资金后盾。

公司在灵活运用传统融资工具的同时，积极探索新型融资模式，资本市场融资稳中有升。报告期内，公司圆满完成到期债券回售工作，回售率控制在 2%，上调利率保持较低水平；成功发行两期私募债，共计募集资金 40 亿元；通过银行间市场交易商协会成功发行中票 10 亿元，申请注册永续中票额度 50 亿元并首期发行 15 亿元，为公司筹集到较低利率水平的发展资金。同时，通过交易所发行购房尾款证券支持计划 9.5 亿元，推动长租公寓类 REITs、供应链 ABS 融资业务等创新产品业务并已获批，已搭建多层次、复合型的融资架构。

（四）“优+”体系不断完善，品质服务广受好评

根据“优+”产品体系思路，公司编制完成高端、中高端、中端及低成本快周转四个产品体系，制定《华发住宅项目优+产品库》，实现开发效率和产品品质双提升；加强设计管控，编制制度、流程、技术指导文件等；研究开发未来居住亮点，创作绿谷、暖链、中国结、绿洋之眼、全景住宅、最小核心筒等一系列新理念、新产品，生态规划、创新建筑、互联网社区等新品层出不穷。

在产品服务方面，公司秉承重品质、提效能、抓服务的理念，全面把控设计、工程、招采、成本以及售后服务各个环节，有效提升服务品质。完善客服管理体系，组建股份客服中心和各城市公司客服部，首次引入第三方实施客户满意度调查，收集汇总设计类和工程类重大、普遍性投诉或缺陷，从客户角度提出改进需求；全面做好各城市公司项目综合验收工作，严格把控交付质量，提升服务品质。

（五）三级管控有序落地，内部管理结构优化

报告期内，公司不断健全完善管控体系，推进三级管控落地实施，项目管控更加精细有序，风险防控进一步加强。

管控体系方面，组建珠海、华南、华东、华中、北方、山东六大区域公司，持续优化总部部门架构和职能，完善授权体系，对总部财务、成本和招采等权限

进行优化调整。

项目管控方面，建立项目快推机制，加大进度管理力度，开工、开放、开盘速度均创新高，同时工程质量和安全生产进一步提升。加强成本招采联动，助力项目快周转。加强对项目的风险评估，“一盘一策”精准应对处置；改革成本管控体系，形成以区域公司为核心的新的管控权限实施办法。

风控体系建设方面，建立法务和内部审计二级管控体系，加强投前、投后风险管控，实现全公司内控审计“全覆盖”。

（六）加强新兴、配套产业发展，推动建立多元化格局

公司在聚焦房地产主业的同时，全面推进配套产业发展，精心培育新兴产业，推动转型升级，已经形成以住宅开发为主业，商业地产、长租住房、建筑产业化和住宅配套产业同步前行的“1+3”业务发展格局。

商业板块品牌影响力逐步提升。收入及利润连续 3 年保持增长。公司旗下华发商都整体出租率高达 99%；珠海首个开放式亲子主题街区华发水岸新天地商业街正式开业；阅潮书店深耕珠海，布局全国，形成“1 家旗舰店”+“10 家社区店”的良好局面。

新兴配套产业潜能初放，核心竞争力逐步提升。华发景龙加快全国扩张步伐；设计公司取得园林景观设计资质，成为珠海市唯一一家具有建筑、室内、园林以及智能化、钢结构等多个资质的综合设计企业；华发中建 PC 厂正式投产，积极参与珠海市装配式科研课题研究；文传公司相继承接沙滩音乐节、珠海国际设计周论坛、第十二届中国航展开幕式等大型活动，并出色完成港珠澳大桥开通仪式会场搭建布置任务。

转型升级加快推进。公司积极推进中以加速器项目，进军产业地产；积极响应国家“租售并举”号召，自持物业、住房租赁业务稳步落地，继续积极推动 REITs 专项计划。

（七）人力资源工作提质增效，人才引进与培养成效显著

公司从人力体系优化、人才队伍建设和组织动力激发三方面入手，多措并举营造吸引人才、培养人才、留住人才、激发人才的制度环境和氛围。

人力资源管理体系不断优化。全面实施人力资源管控备案机制及合规管理，推进管控体系升级；建立标准化岗位体系，逐步实现管理标准化；推进招聘程序规范化，提升招聘质量；加强培训，提升人力培养能力；大力推进信息化建设，

运用信息化手段全面提升管理效率。

人才梯队建设成效显著。成功获批设立博士后科研工作站和博士工作站，从知名高校引进多名博士后；积极开拓招聘渠道，社会招聘和校园招聘互相补充，人才梯队进一步完善。

激励机制更加务实多元。搭建绩效管理指标库，董事局专项奖励基金等全面实施，奖励和激励有突出贡献的中、高层管理人员；持续实施投资拓展、销售、回款等专项考核激励，强化能者多劳、多劳多得的价值导向；快速响应珠海市政府人才补贴方案，完成产业发展与创新人才奖励申报工作；跟投项目落地实施，进一步激发员工的积极性。

（八）抓党建树正气，积极承担社会责任

党建工作全面加强。将党的领导地位写入《公司章程》，明确党的指导地位。切实履行党委主体责任，大力开展“支部建设年”工作，积极探索“党建+”新模式。认真学习贯彻落实中央、省、市各项文件精神，以“三重一大”为重点，纪检介入风控为抓手，通过召开会议、观看警示教育片、廉政提醒谈话等，将党风廉政建设贯穿经营工作全过程，营造风清气正的工作氛围。

积极承担社会责任。持续做好阳江对口帮扶工作，积极参与对口扶贫“百企帮百村”行动，新增对口帮扶云南怒江保登村；华发公益基金会启动运作，全年共开展公益项目 25 个。

二、董事局履行职责情况

报告期内，公司董事局就公司重大经营计划、股权激励、重大投融资事项、关联交易等进行了认真审议和决策，并按照《公司法》和《公司章程》的规定，严格执行股东大会决议和股东大会授权事项，为公司的发展壮大发挥了巨大作用，使股东资产得以保值、增值。

1、董事局会议召开及决议执行情况

报告期，公司共召开了 22 次董事局会议，会议内容涉及定期报告、利润分配、对外投资、对外担保、股权激励、项目跟投、公司治理、关联交易等各个方面，各项议案均获得审议通过、形成决议并按规定履行信息披露义务，在董事局的督促下，各项决议均得到了及时有效执行。

2、股东大会召开及决议执行情况

报告期内，董事局主持召开 11 次股东大会：2017 年度股东大会和 2018 年

第一至十次临时股东大会，分别审议了年度报告、下属公司贷款担保、股权激励限制性股票回购、关联交易、发行长长期限含权中期票据、住房租赁专项计划、非公开发行公司债券、修订《公司章程》等事项，经股东大会审议通过、形成决议并履行信息披露义务后，均得到了及时有效执行。

3、独立董事充分发挥作用，为公司发展献计献策

报告期内，独立董事全部出席历次董事局会议，在会议上畅所欲言，充分发挥了独立董事的优势和独立作用，为公司的业务发展和经营活动提供了较大的帮助。同时，独立董事通过董事局设立的各项专门委员会认真履行职责，对公司战略、年报审计、高管任职、薪酬考核等事项发表专业意见，促进了公司治理水平的提高。

4、健全完善规章制度，规范企业行为

报告期内，董事局根据证监会、上海证券交易所不断更新和颁布的证券监管法规和制度精神，并结合最新修订的《上市公司治理准则》要求，不断完善治理结构和规章制度，依法规范运作，进一步规范了公司内部控制管理制度，强化了公司的法人治理结构。

5、加强沟通交流，促进和谐发展

报告期内，公司董事局致力于营造顺畅便捷的沟通环境，诚恳主动开展投资者关系管理事宜，密切配合各中介机构开展工作，积极配合各级政府及证券监管机构检查指导工作，获得了社会各界的一致好评。

2019 年，公司董事局仍将一如既往、兢兢业业地勤奋工作，确保公司能够持续、稳健发展，在承担相应社会责任的基础上，为股东和广大投资者创造更好的回报。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

附件二：

珠海华发实业股份有限公司

2018 年度监事会工作报告

2018 年监事会按照年初制定的工作计划，圆满地完成了各项工作任务，维护了广大投资者的权益。现将有关工作情况报告如下：

一、监事会召开情况

1、第九届监事会第十五次会议于 2018 年 1 月 24 日以通讯方式召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于 2016 年度公司监事薪酬的议案》、《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。

2、第九届监事会第十六次会议于 2018 年 4 月 11 日在珠海市昌盛路 155 号公司 8 楼会议室召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于〈公司 2017 年度监事会工作报告〉的议案》、《关于〈公司 2017 年年度报告〉全文及摘要的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》、《关于〈公司 2017 年度内控检查监督工作报告〉的议案》、《关于〈公司 2017 年度内部控制评价报告〉的议案》、《关于〈公司 2017 年度公司社会责任报告书〉的议案》、《关于〈公司 2017 年度募集资金存放与实际使用情况专项报告〉（非公开发行股票）的议案》、关于〈公司 2017 年度募集资金（公司债券）存放与实际使用情况专项报告〉的议案》、《关于核销公司受损资产的议案》、《关于公司会计政策变更的议案》。

3、第九届监事会第十七次会议于 2018 年 4 月 27 日以通讯方式召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于〈2018 年第一季度报告〉的议案》。

4、第九届监事会第十八次会议于 2018 年 8 月 22 日以通讯方式召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于〈2018 年半年度报告〉及摘要的议案》、《关于〈2018 年半年度募集资金（非公开发行股票）存放与使用情况专项报告〉的议案》、《关于〈2018 年半年度募集资金（公司债券）存放与使用情况

专项报告》的议案》。

10、第九届监事会第十九次会议于 2018 年 10 月 12 日以通讯方式召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于公司变更部分募集资金项目的议案》。

11、第九届监事会第二十次会议于 2018 年 10 月 29 日以通讯方式召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于〈2018 年第三季度报告〉的议案》。

12、第九届监事会第二十一次会议于 2018 年 11 月 23 日以通讯方式召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

根据相关法律、法规和《公司章程》的规定，监事会认为：报告期内公司决策程序合法，公司建立了较为完善的内部控制制度，公司董事、高级管理人员在执行职务时无违反法律、法规、《公司章程》规定和损害公司、股东利益的行为。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

经审核，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2017 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，客观、公正、真实地反映了公司的财务状况及经营成果。

四、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司募集资金的使用与公开信息披露的情况一致。

五、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产行为程序合法、严格执行信息披露制度。

六、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司的关联交易均按公平交易原则进行，无损害公司和股东利益行为。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

附件三：

珠海华发实业股份有限公司

2018 年度财务决算报告

2018 年是华发股份实现新跨越、再上新台阶、收获新梦想的一年。与 2017 年相比，2018 年宏观环境更为复杂、行业形势更为严峻、市场竞争更为激烈，华发股份在董事局的领导下，各项工作迈上崭新台阶，公司经营业绩实现历史佳绩，公司发展步入新的阶段。

一年来，公司精准应对市场变化，因城施策，推动了销售逆势爆发增长，首次突破 500 亿元，销售业绩再创历史新高；投资拓展成果丰硕，通过公开竞购、合作开发等方式，成功取得 20 个新项目；资本市场多点开花，资金运行稳健出新，融资渠道有效拓宽；“快周转”战略全面落地，“优+”产品线日臻完善；组建六大区域公司，推进三级管控落地实施，项目管控更加精细有序，风险防控进一步加强；人力资源工作提质增效，人才引进与人才培养齐头并进，“人才高地”建设成效显著。截至 2018 年末，公司总资产达 1,822.09 亿元，比 2017 年末的 1,422.90 亿元增加 399.19 亿元，增幅达 28.05%；

2018 年度净利润 24.02 亿元，较 2017 年度的 17.74 亿元增加 6.28 亿元，增幅 35.40%；归属于母公司所有者的净利润 22.84 亿元，较 2017 年度的 16.10 亿元增加 6.74 亿元，增幅 41.88%。具体财务决算报告如下：

（一）财务状况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：182,209,088,473.48 元

负债总额：150,025,188,439.31 元

所有者权益：32,183,900,034.17 元

其中：归属于母公司所有者权益：14,873,044,685.06 元

少数股东权益：17,310,855,349.11 元

(二) 经营成果

2018 年公司主要经营成果如下 (合并数):

营业收入: 23,698,927,360.54 元

营业成本: 21,239,875,518.71 元

投资收益: 626,567,934.74 元

利润总额: 3,085,265,153.10 元

税后净利润: 2,401,791,760.89 元

其中: 归属于母公司所有者的净利润: 2,284,363,766.68 元

少数股东损益: 117,427,994.21 元

净资产收益率 (加权平均): 17.50%

基本每股收益: 1.08 元

(三) 现金流量

2018 年度公司现金流量情况如下 (合并数):

现金及现金等价物净增加额: 7,635,335,068.43 元。

其中:

经营活动产生的现金流量净额: 15,998,754,707.65 元

投资活动产生的现金流量净额: -31,029,262,606.32 元

筹资活动产生的现金流量净额: 22,658,631,837.60 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响: 7,211,129.50 元

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日

附件四：

珠海华发实业股份有限公司

2019 年度财务预算报告

一、总述

珠海华发实业股份有限公司 2019 年度财务预算是根据公司年度经营计划、参考以前年度历史数据并考虑房地产行业发展形势等综合因素编制而成。

二、2018 年度重点计划

2019 年房地产行业挑战与机遇并存。中国经济由过去的高速度增长转入到了高质量发展的新阶段，国家房地产调控政策开始进入从短周期调控到长效机制的转换期，但城镇化的大趋势仍然没有改变，调控背景下的土地市场仍存在投资窗口期，并购、收购等领域仍大有可为。2019 年，公司致力于提高销售业绩、增加土地储备、推动战略转型三个工作重点，全力推进各项工作再上新台阶。

一、多管齐下盘活在途资源，全力以赴推动产品销售，确保年度目标顺利完成

多管齐下盘活在途资源，全力以赴推动产品销售，确保年度目标顺利完成。以经营计划为引领，紧紧抓住“在途资源转可售资源”和“可售资源提升去化率”两个牛鼻子，继续秉持因城施策和“一盘一策”原则，攻坚克难、加速去化，全力推动销售和回款再创新高。

二、全面推进三级管控落地实施，加快项目开发建设，为产品销售创造有利条件

按照“总部做精、区域做实、城市做强”的定位，推动三级管控落地实施；不断优化业务管理制度和流程，确保规范和效率的高度统一；加大力度推进 ERP 信息化建设，提高公司信息化管理水平。

以“优+”产品体系为引领，推动设计品质和效率提升；按照“3-6-9”高周

转的要求，优化工期铺排，加强巡查督办，采用新技术新材料等措施，科学合理缩短工期，在保证质量和安全的前提下，全速推进项目开发速度，为后市销售备足存货。

三、创新模式，挖掘资源，优化提升全国布局

继续深耕珠海和北上广深等核心城市，带动周边卫星城市以及已进入的优势城市，关注具有发展潜力和前景的城市，不断优化均衡区域布局。在全面关注公开市场的同时，深入挖掘资源，创新投资模式，争取以合作开发等形式取得更多项目。

继续推进城市更新业务，力争年内多个项目取得实质性进展。研究探索代建轻资产、长租公寓、特色地产等多元化发展模式。

四、推进多元化业务取得新突破，协同推动城市产业集群融合发展

商业板块加快全国布局，积极探索新模式，实现跨界创新。华发景龙加大拓展对外业务；设计公司做好设计总包及设计管理服务，不断提升设计能力及设计水平；营销和代理公司，加大异地城市布局，助力各大区域达成目标任务；华发文传快速做强优势业务，加速娱乐文化业务布局，开拓外部市场，创建新的音乐节 IP。

中建公司加强营销体系建设，拓展体系化市场，稳步提升工厂产能。充分利用华发设计院品牌优势和北理工人力资源，尽快组建华发设计院装配式设计所，持续培育核心能力；优生活、华东资管等职能公司着力研究经营举措，实现业绩新的突破。

五、优化人力资源体系建设，围绕公司发展全面做好人才布局

立足公司战略布局，结合三级管控体系的深化，聚焦“领军人才”、“重点岗位”和“稀缺人才”，打造核心人才供应链。

打通人才横向和纵向流动通道，探索建立公司内部人才市场，优化绩效考核机制，优化干部管理机制，提升组织效能。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年五月六日