

---

珠海华发实业股份有限公司  
2021 年年度股东大会会议文件



二〇二二年四月二十九日

## 目 录

珠海华发实业股份有限公司 2021 年年度股东大会须知.....	3
关于《公司 2021 年度董事局工作报告》的议案.....	4
关于《公司 2021 年度监事会工作报告》的议案.....	5
关于《公司 2021 年年度报告》全文及摘要的议案.....	6
关于《公司 2021 年度财务决算报告》的议案.....	7
关于《公司 2022 年度财务预算报告》的议案.....	8
关于公司 2021 年度利润分配方案的议案.....	9
关于确认公司 2021 年度日常关联交易执行情况及预计 2022 年度 日常关联交易的议案.....	10
关于修订《金融服务协议》暨关联交易的议案.....	11
关于《公司独立董事 2021 年度述职报告》的议案.....	12
关于续聘会计师事务所的议案.....	13
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.....	14
关于公司 2022 年度担保计划的议案.....	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
关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保暨关 联交易的议案.....	17
关于提供财务资助的议案.....	18
关于为公司董事、监事及高级管理人员投保责任险的议案.....	19

关于修订《公司章程》的议案 .....	20
附件一：珠海华发实业股份有限公司 2021 年度董事局工作报告 .....	21
附件二：珠海华发实业股份有限公司 2021 年度监事会工作报告 .....	30
附件三：珠海华发实业股份有限公司 2021 年度财务决算报告	33
附件四：珠海华发实业股份有限公司 2022 年度财务预算报告	35

## 珠海华发实业股份有限公司

### 2021 年年度股东大会须知

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利益、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 2021 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，2021 年度公司董事局各项工作成效显著，现编制了《公司 2021 年度董事局工作报告》(详见附件一)。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于《公司 2021 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，2021 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《公司 2021 年度监事会工作报告》（详见附件二）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于《公司 2021 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 2021 年度经营情况，公司编制了《公司 2021 年年度报告》全文及摘要。

报告全文及摘要详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于《公司 2021 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 2021 年度实际经营情况，公司编制了《公司 2021 年度财务决算报告》（详见附件三）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日



## 关于《公司 2022 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 2022 年度财务预算报告》（详见附件四）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于公司 2021 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 2021 年度实现归属于上市公司股东的净利润 3,194,749,145.48 元；母公司实现的净利润为 2,548,793,496.83 元，加上年初未分配利润 7,073,462,648.67 元，扣除相关利润分配 1,314,861,957.68 元，可供股东分配的利润为 8,307,394,187.82 元。公司拟以 2021 年度利润分配实施股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.6 元（含税）。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-015）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于确认公司 2021 年度日常关联交易执行情况 及预计 2022 年度日常关联交易的议案

各位股东：

根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关要求，公司就 2021 年度日常关联交易执行情况进行了统计，并对 2022 年度日常关联交易情况进行了预计。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-016）。

以上议案，请各位股东审议。

本项议案涉及关联交易，关联股东需回避表决。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于修订《金融服务协议》暨关联交易的议案

各位股东：

经公司 2020 年第四次临时股东大会审议通过，公司与珠海华发集团财务有限公司签订了《金融服务协议》（以下简称“原协议”）。经双方友好协商，双方拟对原协议中的条款进行修订并重新签署《金融服务协议》。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-017）。

以上议案，请各位股东审议。

本项议案涉及关联交易，关联股东需回避表决。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于《公司独立董事 2021 年度述职报告》的议案

各位股东：

根据《公司法》《证券法》《上市公司独立董事规则》等法律法规和《公司章程》的规定，公司独立董事在 2021 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 2021 年度述职报告》。报告全文详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 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 2021 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 2022 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 596 万元，其中，年度财务审计费用为人民币 496 万元，年度内控审计费用为人民币 100 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。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-018）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 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：

根据公司经营计划，2022年度公司、各级子公司计划融资不超过人民币1,200亿元（不包括向珠海华发集团财务有限公司等关联方申请的贷款及授信额度及向其他关联方申请的融资额度）。现提请公司股东大会在上述1,200亿元额度范围内授权公司经营班子具体决定相关融资事项。

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2022年度股东大会之日止。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于公司 2022 年度担保计划的议案

各位股东：

为顺利推动公司2022年度经营过程中的融资计划，结合2021年度担保情况，公司制定了2022年度担保计划。具体情况详见公司于2022年4月9日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-020）。

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2022年度股东大会之日止。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日



## 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：

根据公司战略规划及 2022 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 600 亿元的额度内，决定并具体开展房地产直接投资（包括股权及债权方式，用于直接或间接获取土地资源及开展后续项目开发经营等相关用途）及其他相关产业直接投资事项。

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 2022 年度股东大会之日止。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保 暨关联交易的议案

各位股东：

为进一步支持公司业务发展，优化公司融资条件，拓宽公司融资渠道，公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）拟为公司及合并报表范围内的子公司的各类融资业务提供连带责任保证担保，担保额度为不超过 300 亿元（含本数，下同），可循环使用。在上述担保额度内，在具体融资业务及担保发生时，公司按不超过融资金额的 0.3%/年向华发集团支付担保费。公司将根据各类融资业务的具体情况，在上述额度范围内为华发集团提供相应的反担保。

现提请股东大会授权公司经营班子根据融资业务实际情况具体办理上述担保及反担保等相关事宜。上述担保、反担保事项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 2022 年度股东大会之日止。

具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-021）。

以上议案，请各位股东审议。

本项议案涉及关联交易，关联股东需回避表决。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于提供财务资助的议案

各位股东：

合作项目开发前期，项目公司的注册资本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出，需要股东提供资金支持（即股东借款）；项目开发过程中，在充分预留项目后续经营建设所需资金的基础上，对于项目暂时闲置的盈余资金，为了提高资金使用效率，股东可临时调用。上述向联营、合营公司提供股东借款，以及公司控股子公司其他股东（不含关联方）临时调用项目闲置盈余资金，构成《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》规定的提供财务资助事项。

为持续解决合作项目经营发展所需资金，有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，公司董事局提请股东大会授权公司经营班子在 2021 年末财务资助余额的基础上，因同类业务净增加财务资助额度不超过 200 亿元。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-022）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于为公司董事、监事及高级管理人员投保责任险的议案

各位股东：

为促进公司董事、监事及高级管理人员更独立、有效地行使管理和监督职责，加大对中小股东合法权益的保障，根据《上市公司治理准则》的有关规定，公司拟为董事、监事、高级管理人员投保责任保险。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-014）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 关于修订《公司章程》的议案

各位股东：

因公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 27,000 股，公司总股本由 2,117,188,116 股变更为 2,117,161,116 股。同时，根据《中华人民共和国公司法》《市场监管总局办公厅关于提升信息化水平统一规范市场主体登记注册工作的通知》及《珠海市市场监督管理局关于实施经营范围规范表述的通告》对公司经营范围规范表述等内容的要求，公司董事局拟对《公司章程》部分条款进行修订并重新制定《公司章程》。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上披露的公告（公告编号：2022-023）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

附件一：

## 珠海华发实业股份有限公司 2021 年度董事局工作报告

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中明确表示：将坚持“房住不炒”的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳发展，并按照规划建设租赁用住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。2021 年政府对房地产的政策除延续“房住不炒”总基调不变外，“稳地价、稳房价、稳预期”的“三稳”目标亦被写入政府工作报告。此外，《“十四五”规划纲要》中还提到建立房地联动机制，通过土地、金融、税收等长效机制，落实房地产调控，实现“三稳”目标。2022 年，房地产政策仍将以“稳”为主基调，继续坚持“房住不炒”，政策将主要涉及加快租赁住房建设、坚持租购并举、推动保障性住房建设、满足合理的商品住房消费等方面。

土地成交方面，重点城市居住用地“两集中”和“一年三次”的交易规则出台，全年房企购置土地的面积和金额同比下降。

销售方面，房企销售增速总体放缓。2021 年全年百强房企实现销售操盘金额 11.08 万亿元，同比下降 3.5%。（数据来源：克而瑞）

融资方面，2021 年前三季度，“三道红线”、“房地产贷款集中度管理制度”、“重点城市集中供地”等政策和制度的出台加大了对房企融资的管控力度；第四季度，房企融资环境有所放松。

2022 年，随着房地产市场长效机制不断完善，因城施策效果不断显现，房地产行业将继续平稳健康发展。

## 一、2021 年度经营情况回顾

2021 年，在公司董事局的战略引领和正确领导下，公司经营业绩稳步提升，行业地位进一步稳固；深入实施“战略深耕、精准布局”投拓策略，投拓质量充分提升；锚定主业，科技赋能，深化“一核两翼”业务格局，助推公司高质量发展。2021 年，公司实现营业收入 512.41 亿元，同比增长 0.46%；净利润 46.77 亿元，同比增长 2.56%；归母净利润 31.95 亿元，同比增长 10.09%；截至报告期末，公司总资产为 3,550.57 亿元，同比增长 10.31%。报告期内，公司新开工面积 522.77 万平方米，竣工面积 628.40 万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积 543.97 万平方米，在建面积 1,541.98 万平方米。

### （一）销售业绩稳步增长，“中而美”发展态势持续保持

2021 年，面对严峻复杂的外部环境，公司保持战略定力，攻坚克难，坚持把销售作为核心要务，全年实现销售额 1,218.9 亿元，销售面积 468.8 万平方米，位列克而瑞 2021 年中国房地

产企业销售榜第 32 位,较 2020 年提升 2 位,行业地位稳中有升,继续保持“中而美”良好发展态势。

得益于公司良好的战略布局,华东、珠海、华南协同发力的格局业已成型,其他区域表现稳定。2021 年,珠海大区全年完成销售 315.28 亿元,销售占比 25.87%,稳居珠海龙头地位;华东大区全年完成销售 553.20 亿元,销售占比 45.38%;华南大区全年完成销售 233.30 亿元,销售占比 19.14%;北方大区全年完成销售 47.51 亿元,销售占比 3.90%;北京区域全年完成销售 69.61 亿元,销售占比 5.71%。

## （二）回款、融资、投拓统筹兼顾，“三道红线”全面转绿

报告期内,公司坚决贯彻落实国家监管政策要求,通过全面提速回款、优化融资结构、把控投拓节奏等方式,降负债、去杠杆成效显著,有息债务规模稳中有降,同比下降 10%;有息债务结构明显优化,短期债务大幅下降约 40%。报告期内,公司全面实现“三道红线”达标转绿,充分体现了公司财务管理安全稳健,为公司高质量发展打下了更加坚实的基础。

回款方面,公司以强化自身经营能力为主,多措并举加速销售回款,全年回款金额为 707.32 亿元,同比增长 32.3%;全面梳理公司低速资产,加快低速资产盘活,资金精细化管控水平不断增强。

融资方面,公司持续创新融资模式,融资结构不断优化。在经营性现金流稳步增长的同时,融资性现金流大幅下降,公司净



现金流实现稳健增长；新增融资以长期低成本融资为主，融资结构持续优化，融资成本进一步降低；新增 50 亿元小公募租赁债额度，成功跻身百亿规模住房租赁 REITs 产品发行行列，融资渠道稳步拓宽。

投拓方面，公司顺应国家稳地价、稳房价、稳预期的政策导向，坚持审慎稳健的投资策略，科学铺排，精准把握投拓节奏，合理控制投拓规模，科学统筹调配资金，先后成功在成都、珠海、西安、南京等核心城市获取多个优质项目，持续夯实发展后劲。

### （三）深入推进精细化管理，持续提高公司治理水平

2021 年，公司通过内部挖潜、降费创效等多种方式，借助数字化、智能化等手段，持续推进公司精细化管理。

管控架构方面，公司围绕精细化管理要求，不断完善各业务条线制度流程建设，通过分级授权机制和审批流程权限的优化调整，进一步理顺各层次权责关系，夯实“三级管控”架构基础，并系统梳理各职能公司权责关系，满足新一轮战略发展要求。

成本控制与招采管控方面，公司全过程、全链条严控成本取得新突破。一是树立源头管控意识，完善标准化成本体系，加强目标成本管理力度；二是持续提升招采管控能力，扩容优质供应商库，采购招标中标价与综合采购招标合同金额较预算均有下浮。

费用管理方面，公司坚持勤俭办企，降费创效各显其能，费用管理精细化、体系化程度得以提升。

风险防控方面，公司一是强化底线思维，坚持风险防控，重点加强营销、工程等重要业务领域和关键管控节点专项审计力度，营造风清气正企业环境；二是组建风控法律合规部，实现风险防控精细化、全面化及专业化，切实筑牢公司发展安全防线；三是成功组织行政、运营、人力、财务、党务、纪检、安全等多条线联合的规范化专项检查工作。

数字化管理方面，公司围绕主业抓科技创新，全面提速数字化建设。公司以“科技+”战略为统领，顺应趋势加快数字化转型；成功打造华发置业通一站式云置业平台，实现线上关注线下转化的传播引流闭环；办公数据治理实现质效双提升，各类业务平台高效运行，线上线下数据全面闭合、贯通。

#### **（四）匠心品质产品优先，品牌获行业高度认可**

公司一直以坚守“品质中国 匠心筑家”的品牌战略，以产品品质作为市场核心竞争力，积极实施“客户导向”的产品服务理念。2015年，公司首次提出优+产品体系，2021年上半年，华发优+产品体系再度迭代升级，推出优+产品体系 4.0，成功构建“6+1产品体系并在四大维度上增值赋能”，从绿色健康、科技智能、人文情怀、匠心精工四大维度，赋能于居住。全新华发 6+1 产品体系是从技术到管理模式的体系化运作，力求全面、整体、有序、立体地为客户打造优+产品，注重产品整体的均好性。

2021年，公司 60 多个项目分别斩获广厦奖、鲁班奖、詹天佑奖、亚洲不动产奖、德国设计奖、A'设计大奖、缪斯国际设计

大奖、英国 breem、国际 WELL 健康社区及 LEED 绿色建筑等国内外重要奖项和认证。在规划设计、园林景观、室内设计、标准研发、工程质量等方面都备受各界赞誉，品牌影响力持续巩固提高。

### （五）多元业务协同发展，“一核两翼”蔚然成型

2021 年，公司围绕新型城镇化建设要求，把握城市发展趋势，积极践行“一核两翼”业务战略，在保持主业稳步增长的基础上，商业运营、上下游产业链与主业形成良性互动与互补，城市产业集群发展迈上新台阶。

商业板块全国化布局逐渐成型，步入战略转型发展新轨道。报告期内，珠海、太仓、威海、中山、武汉等城市的六大重点项目开业，全面打响华发商业品牌；阅潮、华商百货和华发奥特美康体中心三大自营业务线已逐步成型，涵盖商业地产、品牌经营的产品生态体系愈加成熟。

上下游产业链稳步发展，多元产业格局持续深化。营销公司助力公司取得稳中有进的销售业绩；设计公司完成专利申报 130 项；代理公司二手租售及外联成交能力稳步提升；更新公司在多个重点旧改项目上取得突破性进展；文传公司连续 12 年蝉联广东省广告十强单位；优生活公司平均出租率超七成；珠海资管持续推进优质资产收购工作；华实中建取得澳门土木工程实验室

（LECM）正式认证证书；安研院跃居珠海市安全巡查类业务头部企业。

## （六）增强党建工作实效，积极抗疫彰显国企担当

公司始终坚持和加强党的领导，坚持党建和党风廉政建设持续深化，结合建党 100 周年重要节点，努力探索党业融合共进新思路。报告期内，公司被珠海市委组织部授予“珠海市先进基层党组织”，把党史学习教育活动和“我为群众办实事”相结合，知行合一切实推动学习成果转化运用，为全力推动公司高质量提供坚强的政治保证和组织保证。

面对复杂严峻的疫情形势，公司始终将疫情防控作为重要任务，严格落实企业疫情防控主体责任，建立健全常态化疫情防控机制，高效有序组织员工完成多轮新冠疫苗接种和核酸检测，切实做好员工健康监测和行程排查，实现员工“零感染”，做到生产经营和疫情防控“两不误”。

## 二、董事局履行职责情况

2021 年，公司董事局就公司股权激励、重大投融资事项、关联交易、对外担保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，对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。

### （一）董事局会议召开及决议执行情况

2021 年，公司共召开了 17 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、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。

## （二）股东大会召开及决议执行情况

2021 年，董事局召集召开 8 次股东大会：2020 年度股东大会和 2021 年第一至七次临时股东大会，分别审议了定期报告、年度担保计划、出售资产、关联交易、发行债券等事项，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。

## （三）独立董事充分发挥作用，为公司发展献计献策

2021 年，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专业优势和独立作用，为公司的业务发展和经营活动提供了众多专业性意见。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，对年报审计、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。

## （四）健全完善规章制度，规范企业行为

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。

## （五）加强沟通交流，促进和谐发展

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。

2022 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

二〇二二年四月二十九日

附件二：

## 珠海华发实业股份有限公司 2021 年度监事会工作报告

2021 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、第九届监事会第三十五次会议于 2021 年 4 月 9 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《关于监事会换届选举的议案》。

2、第九届监事会第三十六次会议于 2021 年 4 月 23 日在珠海中心 3 楼 2 号会议室召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于<公司 2020 年度监事会工作报告>的议案》

《关于<公司 2020 年年度报告>全文及摘要的议案》《关于公司 2020 年度利润分配方案的议案》《关于<公司 2020 年度内控检查监督工作报告>的议案》《关于<公司 2020 年度内部控制评价报告>的议案》《关于<公司 2020 年度社会责任报告书>的议案》

《关于<公司 2020 年度募集资金（非公开发行股票）存放与实际使用情况专项报告>的议案》《关于<公司 2020 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》。

3、第九届监事会第三十七次会议于 2021 年 4 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<2021 年第一季度报告>的议案》《关于公司会计政策变更的议案》《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第三个解锁期解锁的议案》。

4、第十届监事会第一次会议于 2021 年 5 月 18 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《关于选举公司监事长的议案》。

5、第十届监事会第二次会议于 2021 年 8 月 19 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<2021 年半年度报告>及摘要的议案》《关于<2021 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<2021 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》。

6、第十届监事会第三次会议于 2021 年 10 月 18 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《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》《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》。

7、第十届监事会第四次会议于 2021 年 10 月 26 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<2021 年第三季度报告>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 2021 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

二〇二二年四月二十九日

附件三：

珠海华发实业股份有限公司  
2021 年度财务决算报告

截至 2021 年末，公司总资产达 3,550.57 亿元，比 2020 年末的 3,218.78 亿元增加 331.79 亿元，增幅达 10.31%。

2021 年度净利润 46.77 亿元，较 2020 年度的 45.60 亿元增加 1.17 亿元，增幅 2.56%；归属于母公司所有者的净利润 31.95 亿元，较 2020 年度的 29.02 亿元增加 2.93 亿元，增幅 10.09%。具体财务决算报告如下：

一、财务状况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下(合并数)：

资产总额：355,057,033,213.16 元

负债总额：259,165,779,484.45 元

所有者权益：95,891,253,728.71 元

其中：归属于母公司所有者权益：20,818,703,856.90 元

少数股东权益：75,072,549,871.81 元

二、经营成果

2021 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：51,240,679,151.29 元

营业成本：44,805,281,863.54 元

投资收益：575,144,448.69 元

利润总额：6,829,090,248.80 元

净利润：4,676,647,458.25 元

其中：归属于母公司所有者的净利润：3,194,749,145.48 元

少数股东损益：1,481,898,312.77 元

净资产收益率（加权平均）：17.80%

基本每股收益：1.34 元/股

### 三、现金流量

2021 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：7,106,171,907.09 元。

其中：

经营活动产生的现金流量净额：36,060,713,136.64 元

投资活动产生的现金流量净额：-43,985,554,734.11 元

筹资活动产生的现金流量净额：15,026,506,450.47 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响：4,507,054.09 元

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日

## 附件四：

# 珠海华发实业股份有限公司 2022 年度财务预算报告

## 一、总述

珠海华发实业股份有限公司 2022 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、2022 年度重点计划

2022 年，房地产调控仍将坚持在“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化并落实稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，货币政策将会回归稳健中性，房地产行业发展仍将以“稳”为主。2022 年，公司将以砥砺前行、稳中求进为工作总基调，加速去化回款、巩固“三道红线”达标转绿成果、持续推进精细化管理，扎实推进各项工作，继续保持高质量发展。

### （一）以去化为核心，推动经营业绩再上新台阶

围绕“销售去化”核心要务，因地制宜发展多元营销，充分发挥各大区（区域）、城市公司的优势，推进数字化营销形成上下联动、各司其职的营销工作体系。坚持推进重点城市项目销售工作，抢抓横琴粤澳深度合作区等“四区”叠加发展重大机遇。

### （二）把控融资投拓，巩固“三道红线”转绿成果

一是强化资金回笼工作，持续改善经营性现金流。深入推进资金精细化管理，加快资金回笼；加大非住宅类资产盘活和去化

力度，提高资金周转效率。

二是拓展融资模式，优化融资结构。积极响应国家号召，充分把握政策导向，筹划新一期类 REITs 额度注册、银行住房租赁类贷款、购房尾款等创新业务品种。

三是把握节奏，精准投拓。根据全年资金铺排计划，重点围绕“控”“稳”“准”总要求，严格控制投拓规模，合理把控投拓节奏，精选低溢价低总价、高效益的优质项目。

### **（三）坚持全链条精细化管理，提升公司经营管控水平**

一是进一步完善三级架构管控体系，优化分级授权和审批流程，提高决策效率；二是进一步提升产品服务质量和水平，持续升级“优+产品体系 4.0”和推进“优+5G”建造体系全面应用，夯实质量、安全、进度，落实高品质服务；三是进一步加强成本优化和费用管控，从设计、成本、管理、营销等方面管控费用；四是全面加强风险管控，进一步健全风险管控长效机制，加强规范化治理；五是加快推进数字化转型，提升数字化营销闭环能力，探索私域流量运营新模式，提升自动化能力；六是进一步强化科技赋能，加强与高校、科研机构合作，加快推进科研成果的技术转化、产品开发与应用等；七是加强人才队伍建设，深化人力资源优化配置，持续改善人才结构，提高人效比；八是以“赋能下沉、品效双赢”为方向，强化品牌管理，进一步提升华发品牌行业影响力和知名度。

### **（四）聚焦多元发展，为主业发展注入新动力**

一是商业公司继续贯彻“夯实珠海、立足广东、辐射全国”战略，对标行业标杆，提升利润率以及人效比等；二是上下游产业链不断提质增效，进一步强化业务能力和水平。

#### **（五）党建贯穿公司经营始终，书写国企担当新篇章**

一是以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，深入巩固党史学习教育成果，持续深化党业融合共进，为党的二十大的胜利召开营造良好氛围。

二是继续保持疫情防范高度警惕，坚决落实国家、省、市和集团关于疫情防控工作部署，毫不放松地抓好疫情防控工作；继续严格落实“一岗双责”，落实相关部门安全生产要求，始终紧绷安全生产这根弦，持续保持安全生产良好局面。

三是持续做好对口帮扶、乡村振兴工作，大力推进公益慈善活动。

四是持续推进公益慈善活动，丰富员工业余生活，提升员工的归属感、获得感和幸福感，不遗余力打造“幸福华发”，致力于与员工、与社会共享企业发展成果。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二二年四月二十九日