

珠海华发实业股份有限公司
2022 年年度股东大会会议文件



华发股份
Huafa Properties
华发集团旗下上市公司

二〇二三年四月十日

目 录

珠海华发实业股份有限公司 2022 年年度股东大会须知	3
关于《公司 2022 年度董事局工作报告》的议案	4
关于《公司 2022 年度监事会工作报告》的议案	5
关于《公司 2022 年年度报告》全文及摘要的议案	6
关于《公司 2022 年度财务决算报告》的议案.....	7
关于《公司 2023 年度财务预算报告》的议案.....	8
关于 2022 年度利润分配方案的议案.....	9
关于确认公司 2022 年度日常关联交易执行情况及预计 2023 年度日常关联交易的议案	10
关于《公司独立董事 2022 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 2023 年度担保计划的议案.....	14
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	15
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	16
关于提供财务资助的议案.....	18
附件一：珠海华发实业股份有限公司 2022 年度董事局工作报告 .	19

- 附件二：珠海华发实业股份有限公司 2022 年度监事会工作报告 .28
- 附件三：珠海华发实业股份有限公司 2022 年度财务决算报告32
- 附件四：珠海华发实业股份有限公司 2023 年度财务预算报告34

珠海华发实业股份有限公司

2022 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 2022 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，2022 年度公司董事局各项工作成效显著，现编制了《公司 2022 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

二〇二三年四月十日

关于《公司 2022 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，2022 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 2022 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

二〇二三年四月十日

关于《公司 2022 年年度报告》全文及摘要的议案

各位股东：

根据中国证券监督管理委员会《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 2022 年度经营情况，公司编制了《公司 2022 年年度报告》全文及摘要。

报告全文及摘要详见公司于 2023 年 3 月 21 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

二〇二三年四月十日

关于《公司 2022 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 2022 年度实际经营情况，公司编制了《公司 2022 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

二〇二三年四月十日

关于《公司 2023 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 2023 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

二〇二三年四月十日

关于 2022 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 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润 2,577,816,542.73 元；母公司实现的净利润为 1,342,024,706.32 元，加上年初未分配利润 8,307,394,187.82 元，扣除相关利润分配 1,176,134,113.36 元，可供股东分配的利润为 8,473,284,780.78 元。公司拟以 2022 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 3.7 元（含税）。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告（公告编号：2023-015）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二三年四月十日

关于确认公司 2022 年度日常关联交易执行情况 及预计 2023 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 2022 年度日常关联交易执行情况进行了统计，并对 2023 年度日常关联交易情况进行了预计。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告（公告编号：2023-016）。

以上议案，提请各位股东审议。

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

二〇二三年四月十日

关于《公司独立董事 2022 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 2022 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 2022 年度述职报告》。报告全文详见公司于 2023 年 3 月 21 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

二〇二三年四月十日

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 2022 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 2023 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 2023 年 3 月 21 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的公告（公告编号：2023-017）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二三年四月十日

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，2023年度公司、各级子公司计划融资不超过人民币1,300亿元（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1,300亿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2023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

二〇二三年四月十日

关于公司 2023 年度担保计划的议案

各位股东：

为顺利推动公司2023年度经营过程中的融资计划，结合2022年度担保情况，公司制定了2023年度担保计划。具体情况详见公司于2023年3月21日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告（公告编号：2023-018）。

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2023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

二〇二三年四月十日

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 2023 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 700 亿元的额度内，决定并具体开展房地产直接投资（包括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 2023 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

二〇二三年四月十日

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 2023 年度股东大会之日止。

具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告（公告编号：2023-019）。

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

二〇二三年四月十日

关于提供财务资助的议案

各位股东：

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 2022 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最近一期经审计净资产的 50%；其中，对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的 10%；在前述总额度内，资金可以滚动使用。

现提请在股东大会批准上述财务资助净增加额度的前提下，授权公司经营班子具体决定上述每一笔财务资助的具体事项（含利率、期限、金额等）。上述财务资助的授权有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2023 年度股东大会之日止。

具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告（公告编号：2023-020）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二三年四月十日

附件一：

珠海华发实业股份有限公司 2022 年度董事局工作报告

回顾 2022 年，党的二十大报告和中央经济工作会议重申了房地产国民经济支柱产业地位，推动房地产业平稳健康发展；同时，“保交楼、稳民生”成为房地产政策调控围绕的工作重点。报告期内，房地产融资政策逐步放松。2022 年年末，信贷、股权、债权的融资端“三箭齐发”以及“金融 16 条”等政策出台进一步促进房地产市场平稳健康发展。

土地成交方面，2022 年全年土地市场成交规模同比有所下滑，全年降幅约四成；销售方面，2022 年全年百强房企实现销售操盘金额 6.46 万亿元，同比下降 41.6%（数据来源：克而瑞）；工程方面，房企房屋施工面积同比有所下降，新开工面积下降超三分之一，竣工面积下降近两成。

展望 2023 年，行业政策将继续聚焦落实保交楼，房地产市场平稳健康发展。在融资逐步宽松的情况下，优质房企的融资环境有望获得实质性的改善，融资渠道逐步拓宽和优化。

一、2022 年度经营情况回顾

2022 年，在公司董事局的战略引领和正确领导下，公司始终保

持稳健经营，行业地位进一步稳固；全面提升产品力、服务力、配套力、销售力和交付力，切实践行“品质中国 匠心筑家”的品牌理念；持续提高精细化管理水平，提高经营效益、增强企业发展内生动力；根植主业、控本创效，不断夯实多元业务协同主业发展格局，助推公司高质量发展。2022 年，公司实现营业收入 591.90 亿元，同比增长 15.51%；净利润 47.26 亿元，同比增长 1.06%；归母净利润 25.78 亿元，同比下降 19.31%。报告期内，公司新开工面积 285.70 万平方米，竣工面积 660.39 万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积 386.38 万平方米，在建面积 1,385.06 万平方米。

（一）稳居千亿，夯实销售基本盘

2022 年，面对复杂的外部环境，公司坚决贯彻执行“三保”政策，守初心、赢民心、稳信心，坚持把销售作为核心要务，加强一盘一策研究部署，全年实现销售 1,202.41 亿元，销售面积 400.9 万平方米，位列克而瑞 2022 年中国房地产企业销售榜第 18 位，较 2021 年提升 14 位，行业地位进一步提升。报告期内，公司始终坚持紧抓销售回款，回款总额约 722.67 亿元，同比增长 2.16%，资金回笼保持稳健态势；报告期末预收楼款达 871.64 亿元，较年初增长 27.99%，待结算资源充沛。

报告期内，公司“4+1”业务格局不断夯实。华东大区全年完成

销售 779.09 亿元，销售占比 64.79%，成为公司业绩“压舱石”；珠海大区全年完成销售 181.09 亿元，销售占比 15.06%，稳居珠海龙头地位；华南大区全年完成销售 166.85 亿元，销售占比 13.88%；北方大区全年完成销售 39.37 亿元，销售占比 3.27%；北京区域全年完成销售 36.01 亿元，销售占比 3.00%。

（二）“五力”提升，产品品质焕新

2022 年，公司以提升产品力、服务力和配套力为主，带动交付力和销售力焕新升级，全面开展产品力、配套力、服务力、销售力、交付力“五力”提升工作。

产品力上，公司一方面有序推进全国多个楼盘项目的产品力提升事项，新产品线蓄势待发；另一方面强化设计执行落地，持续提高“优+5G”高质量建造体系应用率，全面夯实施工质量。截至报告期末，公司已打造近 200 个匠心人居项目，多个项目获得广厦奖、亚洲不动产奖等国内外大奖，跻身克而瑞“中国房地产企业产品力”前 15 强，充分彰显公司在产品创新和产品力打造方面的优势。

销售力上，公司持续加强数字营销，推出“无忧购房节”“华发超级直播夜”等创新营销热点，借助舞台多面立体 LED 大屏、激光投影等科技手段打造“情景化、场景化”的互动方式，通过线上、线下营销协同，赋能销售业绩稳居千亿。

服务力上，公司全面强化交付口碑。一是建立项目开发全周期

各节点客服工作反馈机制，加大项目管控力度。二是着手整合物业管理，梳理并统一客服业务操作体系，提高业主需求响应度和办结率。

配套力上，公司全面推进各地、各项目的商业等配套建设运营，以完善、优质的社区配套提升项目居住价值。

交付力上，公司严格落实客户服务全周期管控，严格做好项目巡检和综合验收，保障项目交付，荣获亿翰智库“2022 中国房企交付力”10 强，以实际行动传递“保交楼、稳民生”的坚定信心。

（三）统筹兼顾，投、融资端提质增效

报告期内，公司始终坚守风险底线，有效把握融资与投资战略平衡，深度优化债务结构，提高资金使用效能，“三道红线”持续稳居绿档，为公司高质量发展打下了更加坚实的基础。

一是优化资金运作，防范流动风险。报告期内公司不断提高资金运作水平，优化融资结构，全年公开发行境内债券超 160 亿元；成功进入租赁住房类 REITs 百亿储架规模队列，存续份额位居市场前列；积极响应证监会支持房地产市场平稳健康发展的“新五条”政策，成为首批启动向特定对象发行 A 股股票工作的房地产公司之一，拟募集资金 60 亿元，目前该项工作已获上交所受理。

二是抢抓市场机遇，审慎精准拿地。公司顺应国家的房地产政策导向，抢抓土地市场机遇，聚焦符合公司发展战略、条件优质的

项目，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，报告期内成功在珠海、杭州、上海、成都等深耕城市获取多个优质项目，持续夯实发展后劲。

（四）精细化管理，增强内生动力

报告期内，公司全链条推进精细化管理提升，优化组织架构，打造人才团队，锻造核心竞争力，赋能一线与项目产品，增强企业发展内生动力。

运营效率方面，公司因时因势调整优化组织架构，夯实从拿地到交付全流程关键节点，建立多部门联合组建工作督办体系，多措并举提升实现公司运营效率全面提升。

内部治理方面，公司持续健全现代法人治理结构，完善公司总裁办公会议事规则及程序，确保各单位依法合规开展业务；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，系统梳理各职能公司权责关系，满足战略发展要求。

风险管控方面，公司强化底线思维，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，多角度构筑风险防线。

数字化建设方面，公司以“科技+”战略为统领，全面加速信息化建设，一是实现投拓拿地到项目结算核心业务管控过程信息化全

覆盖；二是工程、营销、财务等各条线数字化平台高效运行，极大提升办公自动化水平；三是加强机密数据安全管控，保障公司运行安全稳定。

团队建设方面，公司 2022 年分别引进领军人才、中层管理人、“华发新星”等各层级优秀人才，不断补强人才梯队；组织开展人才盘点、建言献策，优化人才选拔激励机制；陆续推出各类针对性培训项目，促进人才资源量质齐升。

（五）多元协同，助推主业发展

2022 年，公司紧紧围绕住宅主业发展需求，在保持主业稳步发展的基础上，商业运营、上下游产业链与主业形成良性互动与互补，并积极探索符合公司战略、适应市场环境的发展新格局。

一方面，公司商业运营稳步提质。公司商业板块全国化布局不断推进，截至报告期末已进驻全国 16 个重点城市。公司自营的各商业中心不断引入重点品牌，丰富业态组合，持续提升经营品质。公司同时加快提升写字楼招商业务，荣获“2022 年中国办公运管综合实力 TOP20”。

另一方面，公司上下游产业链稳步发展。营销公司数字化营销成效显著；更新公司多个旧改项目取得进展；华实中建取得香港品质保证局认证，成功打入香港市场；优生活公司实现三条产品线、三条业务线全国化落地；文传公司积极助力华发品牌提升；安研院

联合清华大学创新中心共建粤港澳大湾区防风减灾实验室。

报告期末，公司整合华发物业管理业务，积极探索房产开发与物业服务的协同联动机制，借此契机，建立健全完备客户服务体系，形成规范标准、快速反映、高效处理的客服机制，进一步提升公司产品服务力，共同助力公司高质量稳健发展。

当前，公司以住宅为主业，商业运营、物业管理与其它业务（上下游产业链）为支撑的“1+3”发展新格局业已成型。

（六）党建引领，彰显国企担当

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，学习贯彻党的二十大精神，不遗余力做好安全生产、公益慈善、乡村振兴、企业文化建设等工作，努力实现经济效益与社会效益双优发展。

报告期内，公司组织多层次、多形式的学习宣传二十大精神的系列活动、推动学习教育成果落到实处；压实安全生产责任，积极开展安全生产月、安全生产“百日攻坚”、消防安全“百日攻坚”等专项活动，累计开展安全教育培训近 2,000 次，应急演练 900 余次，获评省、市级安全文明奖项 40 余项；积极投身社会公益，多次在对口帮扶乡镇开展公益助学及敬老帮扶活动，消费帮扶购买农副产品，荣获“广东扶贫济困红棉杯”铜杯奖；深入推进“幸福华发”建设，开展丰富多彩的员工活动，全方位开展员工关怀和服务工作，提高员工幸福感和归属感。

二、董事局履行职责情况

2022 年，公司董事局就公司定期报告、利润分配、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

2022 年，公司共召开了 13 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

2022 年，董事局召集召开 7 次股东大会：2021 年度股东大会和 2022 年第一至六次临时股东大会，分别审议了定期报告、年度担保计划、购买资产、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

2022 年，独立董事全部出席历次董事局会议，在会议上畅所欲言

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，进一步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《上市公司治理准则（2018 年修订）》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。

2023 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

二〇二三年四月十日

附件二：

珠海华发实业股份有限公司 2022 年度监事会工作报告

2022 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、第十届监事会第五次会议于 2022 年 4 月 8 日在珠海市昌盛路 155 号华发股份 8 楼大会议室召开，经与会三名监事记名投票表决，一致审议通过了《关于〈公司 2021 年度监事会工作报告〉的议案》《关于〈公司 2021 年年度报告〉全文及摘要的议案》《关于公司 2021 年度利润分配方案的议案》《关于〈公司 2021 年度内控检查监督工作报告〉的议案》《关于〈公司 2021 年度内部控制评价报告〉的议案》《关于〈公司 2021 年度社会责任报告书〉的议案》。

2、第十届监事会第六次会议于 2022 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〈2022 年第一季度报告〉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》《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁的议案》。

3、第十届监事会第七次会议于 2022 年 6 月 14 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》。

4、第十届监事会第八次会议于 2022 年 8 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〈2022 年半年度报告〉及摘要的议案》。

5、第十届监事会第九次会议于 2022 年 10 月 28 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《2022 年第三季度报告》的议案。

6、第十届监事会第十次会议于 2022 年 11 月 25 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《关于补选李伟杰先生为公司非职工代表监事的议案》。

7、第十届监事会第十一次会议于 2022 年 12 月 5 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《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于公司非公开发行股票预案的议案》《关于公司非公开发行股票〈募集资金运用可行性分析报告〉的议案》《关于制定公司〈未来三年（2023-2025）股东回报规划〉的议案》《关于与华发集团签订〈附条件生效的股份认购协议〉暨重大关联交易的议案》《关于公司非公开发行股票摊薄即期回报与公司拟采取填补措施的议案》。

8、第十届监事会第十二次会议于 2022 年 12 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《关于选举公司监事长的议案》。

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 2022 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。

五、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

监事会

二〇二三年四月十日

附件三：

珠海华发实业股份有限公司 2022 年度财务决算报告

截至 2022 年末，公司总资产达 4,026.9 亿元，比 2021 年末的 3,550.6 亿元增加 476.3 亿元，增幅达 13.42%。

2022 年公司实现营业收入 591.9 亿元，较 2021 年度的 512.4 亿元增加 79.5 亿，增幅 15.51%；实现净利润 47.26 亿元，净利润保持基本平稳；实现归属于母公司所有者的净利润 25.78 亿元，较 2021 年度的 31.95 亿元减少 6.17 亿元，降幅 19.31%。具体财务决算报告如下：

一、财务状况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：402,691,072,097.23 元

负债总额：293,241,718,510.96 元

所有者权益：109,449,353,586.27 元

其中：归属于母公司所有者权益：19,742,814,556.27 元

少数股东权益：89,706,539,030.00 元

二、经营成果

2022 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：59,189,810,191.70 元

营业成本：53,848,193,510.53 元

投资收益：1,538,133,673.00 元

利润总额：6,283,002,099.50 元

净利润：4,726,119,618.63 元

其中：归属于母公司所有者的净利润：2,577,816,542.73 元

少数股东损益：2,148,303,075.90 元

净资产收益率（加权平均）：13.74%

基本每股收益：1.12 元/股

三、现金流量

2022 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：2,818,275,786.90 元。

其中：

经营活动产生的现金流量净额：38,344,229,233.72 元

投资活动产生的现金流量净额：-46,529,863,888.22 元

筹资活动产生的现金流量净额：11,001,471,013.08 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响：2,439,428.32 元

珠海华发实业股份有限公司

二〇二三年四月十日

附件四：

珠海华发实业股份有限公司

2023 年度财务预算报告

一、总述

珠海华发实业股份有限公司 2023 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、2023 年度重点计划

2023 年是全面贯彻落实二十大精神的开局之年，公司将紧跟国家政策号召，提振信心、抢抓机遇、团结一心、勇毅前行，进一步抓经营、促生产、优管理、提效益。

（一）以去化、回款为工作重点，力争经营业绩稳中有进

始终将销售、签约、回款当做全年工作的重心，坚决贯彻落实“一盘一策”工作要求，在保证公司利润水平的基础上，全面加速销售，全面加速盘活，全面推动存量资产变现。因地制宜，充分发挥各大区（区域）、城市公司优势，力争实现业绩稳步提高。

（二）全面推进品质提升，打造具有核心竞争力的华发产品

一是进一步强化产品设计，结合成本和效率因素，加快推进产品力提升落地，加强优秀设计人才引进，通过新一代华发产品的迭代更新、完美呈现，巩固提升华发股份的核心竞争优势。二是进一步强化配套同步，全面梳理配套项目清单，高效推进商业等各项配

套落位。三是进一步做好品质交付，健全快速响应、高效处理的客服管理体系，不断提高客户满意度；加强交付项目的全过程监控，不断提升产品交付效率，进一步巩固项目销售和华发品牌。四是进一步加强工程质量监管，力求在苗头遏制质量安全问题。

（三）锚定可持续发展目标，践行精细化管理，赋能业务长效发展

一是提高成本费用管控，切实做好目标成本控制和限额设计管理，加强预算管理和税筹管理。提升运营效率，树立系统操盘、整盘谋划思维，强化项目前期统筹策划，加强全周期精细化动态管控。二是强化资金资本运作，有序推进再融资工作，合理铺排融资计划，保证经营现金流充裕，继续维持“三道红线”绿档。三是把控投资拓展，根据土地市场变化趋势，聚焦高能级城市和优势市场，科学、审慎、精准布局优质项目，积蓄可持续发展动能。四是加强团队建设，促进人力提质增效，外引内育，增加公司人才厚度，优化整体结构。五是强化防范风险，更进一步健全风险管控长效机制，加强规范化治理。六是增强数字化建设，推进数字化营销移动端能力整合，强化营销数据闭环管理，加强线上引流获客能力，提升跟客盘客能力；推动各相关业务系统集成，进一步优化系统功能。七是发挥品牌赋能主业作用，聚焦产品力、服务力、配套力，体系化思考和建构品牌工作策略，挖掘具有鲜明华发印记和核心竞争力的品牌传播点，更进一步提升华发品牌影响力和知名度。

（四）坚持提能提效主方向，不断增强配套业务的高质量发展的新动能

一是强化商业运营业务的配套服务能力，保障商业配套与住宅项目同步交付，提升商业综合体、底商、写字楼等在营项目运营水平和运营效益。二是着力提升物业管理业务的管理水平、服务水平和品牌影响力，与主业形成有效协同，助力公司高质量稳健发展。三是不断强化上下游产业链业务的业务水平和能力，进一步提质增效。

（五）深入学习贯彻党的二十大精神，以党建引领彰显国企担当

一是坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，全面深入学习把握党的二十大精神，推动党建与业务深度融合，为公司高质量发展赋能增效；持之以恒抓好党风廉政建设，营造风清气正的干事创业氛围。二是全面推动安全生产及消防管理标准化建设，压实企业安全生产主体责任，做到安全生产隐患第一时间掌握，第一时间研判，第一时间处置。三是积极支持并参与文化教育、环保、救灾、扶贫等各项社会公益事业，践行国企担当、履行社会责任。四是继续用丰富的文体活动、周到的关怀服务为员工缔造“幸福华发”“和谐华发”的浓厚氛围，促使员工与企业同成长、共进退。

珠海华发实业股份有限公司
二〇二三年四月十日