

珠海华发实业股份有限公司
2024 年年度股东大会会议文件



华发股份
Huafa Properties

二〇二五年四月七日

目 录

珠海华发实业股份有限公司 2024 年年度股东大会须知	3
关于《公司 2024 年度董事局工作报告》的议案	4
关于《公司 2024 年度监事会工作报告》的议案	5
关于《公司 2024 年年度报告》全文及摘要的议案	6
关于《公司 2024 年度财务决算报告》的议案	7
关于《公司 2025 年度财务预算报告》的议案	8
关于 2024 年度利润分配方案的议案	9
关于确认公司 2024 年度日常关联交易执行情况及预计 2025 年度日常关联交易的议案	10
关于《公司独立董事 2024 年度述职报告》的议案	11
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 .	12
关于公司 2025 年度担保计划的议案	13
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 .	14
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	15
关于提供财务资助的议案	16
关于公司符合公开发行公司债券条件的议案	17
关于公司公开发行公司债券方案的议案	18

关于提请股东大会授权董事局全权办理本次公开发行公司债券具体
事宜的议案 - 19 -

附件一：珠海华发实业股份有限公司 2024 年度董事局工作报告- 20

-

附件二：珠海华发实业股份有限公司 2024 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 2024 年度财务决算报告- 34 -

附件四：珠海华发实业股份有限公司 2025 年度财务预算报告- 37 -

珠海华发实业股份有限公司

2024 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 2024 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，2024 年度公司董事局各项工作成效显著，现编制了《公司 2024 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

二〇二五年四月七日

关于《公司 2024 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，2024 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 2024 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

二〇二五年四月七日

关于《公司 2024 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 2024 年度经营情况，公司编制了《公司 2024 年年度报告》全文及摘要。

报告全文及摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年四月七日

关于《公司 2024 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 2024 年度实际经营情况，公司编制了《公司 2024 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

二〇二五年四月七日

关于《公司 2025 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 2025 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

二〇二五年四月七日

关于 2024 年度利润分配方案的议案

各位股东：

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）编制的《审计报告》列示：公司 2024 年度实现归属于上市公司股东的净利润 951,304,049.12 元；母公司实现的净利润为 1,183,632,487.59 元，加上年初未分配 8,275,848,181.43 元，扣除相关利润分配 1,018,296,282.92 元和提取的盈余公积 118,363,248.76 元，可供股东分配的利润为 8,322,821,137.34 元。公司拟以 2024 年度利润分配实施股权登记日登记的总股本为基数（扣除公司回购专用证券账户中的股份），向全体股东每 10 股派发现金红利 1.04 元（含税）。具体内容详见公司于 2025 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告(公告编号：2025-020)。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年四月七日

关于确认公司 2024 年度日常关联交易执行情况 及预计 2025 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 2024 年度日常关联交易执行情况进行了统计，并对 2025 年度日常关联交易情况进行了预计。具体内容详见公司于 2025 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-021）。

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

二〇二五年四月七日

关于《公司独立董事 2024 年度述职报告》的议案

各位股东：

根据《公司法》《证券法》《上市公司独立董事管理办法》等法律法规和《公司章程》的规定，公司独立董事在 2024 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 2024 年度述职报告》。具体内容详见公司于 2025 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的报告。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年四月七日

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，2025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2025年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

二〇二五年四月七日

关于公司 2025 年度担保计划的议案

各位股东：

为顺利推动公司2025年度经营过程中的融资计划，结合2024年度担保情况，公司制定了2025年度担保计划。具体内容详见公司于2025年3月15日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-023）。

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2025年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

二〇二五年四月七日

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 2025 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 500 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 2025 年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

二〇二五年四月七日

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”）及其子公司珠海华发综合发展有限公司（以下简称“华发综合”）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 350 亿元（含本数，下同），可循环使用。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、华发综合提供相应的反担保。具体情况详见公司于 2025 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-024）。

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 2025 年年度股东大会之日止。

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

二〇二五年四月七日

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 2024 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。具体内容详见公司于 2025 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-025）。

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 2025 年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

二〇二五年四月七日

关于公司符合公开发行公司债券条件的议案

各位股东：

为了实现公司的可持续发展、进一步拓宽公司融资渠道、改善公司债务结构、满足公司资金需求，公司拟通过公开方式发行公司债券。根据《公司法》《证券法》以及中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司董事局将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，董事局认为本公司符合现行公开发行公司债券政策和发行条件的各项规定，具备公开发行公司债券的资格。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年四月七日

关于公司公开发行公司债券方案的议案

各位股东：

为进一步拓宽公司融资渠道，改善公司债务结构，公司拟定了公开发行公司债券的发行方案。具体内容详见公司于 2025 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-019）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年四月七日

关于提请股东大会授权董事局全权办理本次公开发行公司债券 具体事宜的议案

各位股东：

根据公司本次公开发行公司债券的工作安排，为高效、有序地完成相关工作，依照《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及《公司章程》的相关规定，拟提请公司股东大会授权董事局全权办理本次公开发行公司债券的相关事宜，具体内容详见公司于 2025 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-019）。

公司董事局提请股东大会同意董事局授权董事局主席为本次债券发行的获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事局的授权，代表公司在本次债券发行过程中处理与本次债券发行有关的上述事宜。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年四月七日

附件一：

珠海华发实业股份有限公司 2024 年度董事局工作报告

2024 年，房地产行业整体处于深度调整期，但随着政策的逐步落地，市场开始出现止跌回稳的迹象。2024 年前三季度，新房销售同比下降，二手房市场虽有一定活跃度，但整体降温趋势未变。四季度以来，随着多项利好政策的出台，核心城市市场量价开始修复，市场出现阶段性回稳。2024 年，政策主要集中在供给端和需求端。供给端包括银行增加对开发商的贷款额度，土地出让金递延支付等措施；需求端则通过首套房贷款利率优惠和税收减免等政策刺激购房需求。这些政策在一定程度上恢复了市场信心，一线城市房价开始缓慢回升。2024 年，房地产行业竞争格局进一步分化。大型房企凭借资金和品牌优势占据主导地位，中型房企通过差异化竞争寻求突破，地方房企则深耕本地市场。行业整合加速，资源向优质企业集中。

展望 2025 年，房地产市场将继续处于深度调整期，政策将成为市场信心的关键，市场格局将进一步分化。房地产市场规模可能呈现分化态势。一线城市和强二线城市由于人口流入和经济活力强，房价有望继续上涨或保持稳定，市场规模有望扩大；而三四线城市

则面临较大的去库存压力，市场规模增长有限。房企将更加注重建筑质量、项目规划和配套设施等提升。政策有望继续以稳定市场、提振信心为目标，可能包括降低购房成本、完善租赁市场、优化土地供应、增强金融支持等方面。房地产行业将从传统的开发模式向城市更新、保障房建设等新模式转型。城市更新和保障房建设将成为未来行业的重要发展方向，这将对企业的资金实力和运营能力提出更高要求。

一、2024 年度经营情况回顾

2024 年，在公司董事局的战略引领和正确领导下，公司始终紧跟国家政策导向，经营工作稳中有进、稳中精进，行业地位稳步提升；持续完善战略方针，锚定数字化、智慧化、绿色化、产业化（以下简称“四化”）方向，率先发布华发科技+好房子产品体系技术标准，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。2024 年，公司实现营业收入 599.92 亿元，同比下降 16.84%；归母净利润 9.51 亿元，同比下降 48.24%。公司新开工面积 94.59 万平方米，竣工面积 488.33 万平方米。截至 2024 年末，公司拥有土地储备计容建筑面积 376.83 万平方米，在建面积 835.63 万平方

米。

（一）奋力攻坚，连续 5 年销售业绩保持千亿规模

2024 年，公司坚定贯彻落实去库存策略，以灵活高效的销售策略积极应对市场变化，打出租售并举、地物联动等销售“组合拳”，连续 5 年保持千亿销售规模，站稳行业第一梯队。积极响应国家政策号召，率先推出住宅“以旧换新”，首创“直收+帮卖+补贴”模式。结合重要时间节点，全年不间断推出各类品牌营销活动，“好房子”系列发布会、“超级华粉节第二季”等活动引起全网刷屏热议；聚焦垂直媒体、公共领域投放和新媒体运营三大平台，加大内容获客力度，实现获客高效化、场景公开化、流程标准化。

公司全年实现全口径销售 1,054.4 亿元，连续 5 年稳居千亿阵营。公司始终坚持紧抓销售回款，实现回款金额 499.78 亿元，2024 年末预收楼款达 873.55 亿元，待结算资源充沛。

2024 年，华东大区全年实现销售 461.73 亿元，销售占比 43.79%，为公司销售奠定基石；华南大区全年实现销售 320.76 亿元，销售占比 30.42%，销售指标增势明显；珠海大区全年实现销售 249.77 亿元，销售占比 23.69%，稳居珠海龙头地位；北方区域全年实现销售 22.18 亿元，销售占比 2.10%。

（二）科技赋能，品质焕新，好房子强化“产品自信”

公司聚焦居民美好生活需求，以科技创新引领住宅品质提升，

系统推动“好房子”建设，打造产品核心竞争力。

“四化”新型产品引领行业风尚。以“四化”为技术支撑，在“安全、舒适、绿色、智慧”四个方面打造十五优产品标准，全力推进“四化”新型住宅产品体系研发及珠海湾试点项目建设，为中国房地产行业高质量发展新模式提供珠海范本。成功举办华发“科技+”好房子产品体系技术标准发布会、华发“科技+”好房子新品发布会、智能家居产业发展论坛，华发“科技+”好房子产品体系得到各级政府主管部门、行业协会、头部同行等高度认可，市场反响热烈。与中国房地产业协会共同主编全国首个《智能家居技术应用标准》，为智能家居行业发展升级提供指引。

匠心建造夯实品质基础。严格把好工程质量关、安全关，持续开展全覆盖、全流程的工程巡检及质量、安全、进度专项检查、风险预警及整改督办，实测实量成绩保持稳定。在建项目质量及安全文明国家、省、市级奖项数量达 130 余项。持续优化工程信息系统，推动智能建造研究试点、产学研用及技术创新工作，2024 年已授权专利 158 项，已累计取得 2 项发明、2 项软件著作权、272 项实用新型专利证书。

全年集中商业在营面积近 60 万 m²，客流量超 7,000 万人次，横琴华发商都、武汉咸安坊等项目盛大开业，琴澳新城等一批社区商业如约亮相，以实际行动兑现“交付即开业”承诺。

（三）投、融资“双轮驱动”夯实稳健发展根基

2024 年，公司在把控现金管理和融资创新、优化债务结构的同时，聚焦重点城市精准投拓，通过“管好钱”和“拿好地”的“双轮驱动”，确保“三道红线”持续绿档，夯实稳健发展根基。

资金管控方面，公司紧跟国家保障性住房融资政策，融资品种持续丰富，建信华金-华发股份消费类基础设施 Pre-reits 21.25 亿元成功落地；在 2023 年完成定向增发融资基础上，开展发行定向可转债工作，股权融资取得新进展。保持稳健的资产结构，截至 2024 年末剔除预收账款的资产负债率为 62.37%，负债指标持续优化；长期有息负债占全部有息负债的比重为 84%，债务结构合理；综合融资成本同比下降 26 个百分点，进一步保障公司资金链的稳定和安全。

精准投拓方面，公司聚焦重点城市，量入为出，精准投拓获取一批优质项目。公司投拓策略始终聚焦在一线、强二线城市，通过公开竞拍、股权合作等方式，分别在上海、广州、成都、西安等核心城市获取 6 个优质项目，投资基础更加稳固，积累发展后劲。

（四）提质增效，内部管控有效巩固

2024 年，公司进一步调结构、优团队、促转型、控风险、强管控，夯实管理抓细节，打通精细化管理“神经末梢”，推进公司内部管控能力和水平再上台阶。

组织架构持续完善。完成华发物业私有化工作；理顺分级授权

管理体系，组织架构更趋合理，组织能效得到提升；成功搭建财务共享中心，推动财务管理模式转变。

招标采购更加精细规范。高效实施招标采购，有效降低采购成本。持续完善招采制度，组织年度在建项目履约供应商考核评价工作。建设华发专属商城，打造公司专属互联网采购管理系统。

团队建设进一步提升效能。外引内育焕新团队，加强人力成本管控，系统性推进公司青年人才培养与干部“能上能下”，公司全年引入多名领军中高层管理人员与关键岗位人员；开展 328 个内训项目，覆盖 51,046 人次。

数字建设出新出彩。进一步深化数字化营销体系和综合管理系统应用，实现营销-客服全链路私域客户闭环管理；自研搭建“华发荟生活理想+”社群运营小程序，提高社群运营管理效率；完成财务共享系统第一阶段和第二阶段的上线使用。

（五）多元并进，强化协同，“三大支撑”赋能主业行稳致远

2024 年，公司在坚持深耕精品住宅主业的同时，不断做强做优商业运营、物业管理及上下游产业链等“三大支撑”，为公司可持续发展夯实基础。

商业运营方面，公司 2024 年租金收入达 7.85 亿元，同比增长 15.41%，业务收入稳中有增。商管业务步入十周年，经营规模稳健向好，2024 年新开业 2 家商业中心，截至 2024 年末在营集中商业

达 11 个，配套商业项目 62 个，商办项目 32 个，总商业面积达 260 万平方米。华发商办荣膺“2024 年中国不动产商管综合实力 TOP30”称号。

物业服务方面，公司 2024 年实现物业收入 16.75 亿元，同比增长 18.85%，有效增厚公司效益。华发物业获得“2024 中国物业服务百强企业”第 13 名、“2024 中国物业服务百强满意度领先企业”等荣誉，行业认可度持续提升。截至 2024 年末，华发物业已进驻 40 余个城市，服务项目超过 400 个。

上下游产业链业务方面，营销公司在多个项目跑赢竞品，“联代”占比持续保持领先优势。优生活公司在营长租公寓门店总数达 26 家，荣获 2024 中国住房租赁广厦奖年度品牌力企业。设计公司助力公司“四化十五优”产品体系迭代升级，完成 40 余项专利挖掘及申报。华实中建通过 2023 年度广东省专精特新中小企业认定，荣获香港杰出宜居城市建筑贡献金章等四大奖项。代理公司抢抓新政机会及热点趋势，推广“以旧换新”助力主业销售。

（六）党建领航，凝聚力量，彰显新时代国企使命担当

认真贯彻新时代党的建设总要求，推动党建工作融入中心、服务大局，展现公司在新时代的责任担当和风采。公司党委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，扎实开展党纪学习教育；党建制度体系进一步健全，基层党建工作得到持续夯实和规范。纵

深推进党风廉政建设和反腐败工作，涵养风清气正的干事创业环境。

安全生产方面，公司成立华发股份“防风险、保安全、护稳定”专项治理工作领导小组，统筹推进安全维稳工作，全力保障珠海安全发展大局。全面推行“一线三排”工作机制，坚决落实安全生产治本攻坚三年行动、秋冬季节消防隐患大排查大整治；坚持“人防、物防、技防”三联动，加密重点场所安全检查频次，及时堵塞安全漏洞。

ESG 发展方面，公司践行绿色低碳发展理念，积极投身公益事业，稳步推进 ESG 评级工作，成功入选“中国 ESG 上市公司先锋 100（2024）”，为房地产业五家上榜企业之一。

员工关怀方面，公司积极组织职工参与职工歌唱大赛、集体协商竞赛、职工运动会、迎春晚会和羽毛球比赛等各类文体活动，满足职工多样化精神文化需求。协助员工做好重大疾病补助申请，为员工提供多维度关心关怀，增强员工的凝聚力和向心力。

二、董事局履行职责情况

2024 年，公司董事局就公司定期报告、利润分配、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

2024 年，公司共召开了 15 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、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

2024 年，董事局召集召开 7 次股东大会：2023 年度股东大会和 2024 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、关联交易、发行债券、再融资等事项，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

2024 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以及独董专门会议，认真履行职责，对年报审计、薪酬考核、关联交易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，修订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事局议事规则》《独立董事制度》《董事局下设机构工作细则》《关联交易管理制度》《信息披露管理制度》等文件，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。

2025 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

二〇二五年四月七日

附件二：

珠海华发实业股份有限公司
2024 年度监事会工作报告

2024 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、第十届监事会第二十次会议于 2024 年 1 月 8 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《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》。

2、第十届监事会第二十一次会议于 2024 年 4 月 26 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 2023 年度监事会工作报告〉的议案》《关于〈公司 2023 年年度报告〉全文及摘要的议案》《关于公司 2023 年度利润分配方案的议案》《关于〈公司 2023 年度内控检查监督工作报告〉的议案》《关于〈公司 2023 年度内部控制评价报告〉的议案》《关于〈公司 2023 年度 ESG 报告〉的议案》《关于〈公司 2023 年度募集资金存放与实际使用情况专项报告〉的议案》《关于公司开展外汇套期保值业务的议案》《关于公司计提资产减值准备的议案》。

3、第十届监事会第二十二次会议于 2024 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〈2024 年第一季度报告〉的议案》。

4、第十届监事会第二十三次会议于 2024 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〈2024 年半年度报告〉及摘要的议案》《关于公司〈2024 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》。

5、第十届监事会第二十四次会议于 2024 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《2024 年第三季度报告》的议案。

6、第十届监事会第二十五次会议于 2024 年 11 月 4 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临时补充流动资金的议案》。

7、第十届监事会第二十六次会议于 2024 年 12 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《关于公司符合向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券的论证分析报告的议案》《关于向特定对象发行可转换公司债券〈募集资金运用的可行性分析报告〉的议案》《关于向特定对象发行可转换公司债券后填补被摊薄即

期回报措施的议案》《关于前次募集资金使用情况专项报告的议案》《关于与华发集团签署〈附条件生效的可转换公司债券认购协议〉暨关联交易的议案》《关于制定公司〈未来三年（2024-2026）股东回报规划〉的议案》《关于制定公司〈可转换公司债券持有人会议规则〉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，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2024 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

二〇二五年四月七日

附件三：

珠海华发实业股份有限公司 2024 年度财务决算报告

截至 2024 年末，公司总资产 4,203 亿元，比 2023 年末的 4,517 亿元减少 314 亿元，降幅 7.0%。

2024 年公司实现营业收入 599.9 亿元，较 2023 年度的 721.4 亿元减少 121.5 亿，降幅 16.8%；实现归属于母公司所有者的净利润 9.5 亿元，较 2023 年度的 18.4 亿元减少 8.9 亿元，降幅 48.2%。

2024 年度全口径实现销售额 1,054.4 亿元，销售面积 369.6 万平方米，年度回款总额约 883.1 亿元。公司销售业绩连续 5 年稳居千亿，行业排名持续上升，2024 年度排名克而瑞销售榜全国第 10 位，较 2023 年提升 4 位，行业竞争优势进一步提升。具体财务决算报告如下：

一、财务状况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：420,295,121,577.00 元

负债总额：295,306,727,492.36 元

所有者权益：124,988,394,084.64 元

其中：归属于母公司所有者权益：19,744,432,605.09 元

少数股东权益：105,243,961,479.55 元

二、经营成果

2024 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：59,992,367,667.72 元

营业成本：57,406,289,545.61 元

投资收益：967,823,742.62 元

利润总额：1,961,923,255.13 元

净利润：1,404,559,755.51 元

其中：归属于母公司所有者的净利润：951,304,049.12 元

少数股东损益：453,255,706.39 元

净资产收益率（加权平均）：4.39%

基本每股收益：0.35 元/股

三、现金流量

2024 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：-12,903,959,391.00 元。

其中：

经营活动产生的现金流量净额：15,899,668,761.60 元

投资活动产生的现金流量净额：-23,381,528,060.95 元

筹资活动产生的现金流量净额：-5,419,346,200.74 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响：-2,753,890.91 元

珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年四月七日

附件四：

珠海华发实业股份有限公司 2025 年度财务预算报告

一、总述

珠海华发实业股份有限公司 2025 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、2025 年度重点计划

2025 年，公司将抢抓国家政策机遇，持续探索求变，在房地产发展新模式下走出一条高质量发展之路。

1. 坚持推进销售去化和资产盘活

以销售去化为工作重心，全力做好销售去化工作。抢抓政策红利推动存量资产盘活。积极把握“严控增量、优化存量”机遇窗口期，紧紧把握中央和各地方政府出台政策，通过专项债收储、调规等手段，分级分类盘活存量资产。

2. 牢固树立华发产品核心竞争力

公司将聚焦“科技+”好房子系统工程，持续推进产品力提升，通过产品成本适配、运营效率提高、工程质量做优以及配套和服务的全方位加强，推动“科技+”好房子全面落地、迭代升级，助力公司在市场保持

产品竞争力。

3.不断强化财务资金资本运作

公司将持续全面夯实回款工作，推动公司经营高效运转。抢抓机遇，全力推进可转换公司债券申报工作；深度挖潜，加快低速资产融资盘活，做好资金盘活和集中管理；全面做好财务管理、费用管控等工作，严格防范资金风险。

4.聚焦战略城市精准投拓补充土储

我们将聚焦上海、杭州、成都、深圳等核心城市核心地段，坚持获取能够快速开盘、快速去化的优质项目，为公司可持续发展积蓄动能。

5.坚持精细化管理提升发展动能

公司将推进组织架构扁平化调整，提高管理效能；降本控费，打造全链条、全过程成本管控体系；系统性抓好工程质量、进度和安全管控；强化人才团队建设；持续做好风险预判和处置工作，坚决防范化解各类风险隐患。

6.强化多元业务协同助力业绩增长

公司将继续推动“1+3”产业链提质增效，做强做精商业、物业和上下游产业链。同时，充分发挥华发生态优势，积极探索新业务领域，积极寻求新的业绩增长点。

7.坚持党建引领，坚守国企担当本色

公司将严格按照新时代党的建设总要求，全面抓好基层党建和纪检

工作，持续深化党风廉政建设和反腐败工作，全力以赴补短板、固根基、促提升，以风清气正的干事创业氛围为公司发展保驾护航；持续做好群团工作、幸福华发建设，持续在扶贫济困、乡村振兴、公益慈善等方面展现国企担当。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年四月七日