

珠海华发实业股份有限公司

2020 年年度股东大会会议文件



二〇二一年五月十八日

目 录

珠海华发实业股份有限公司 2020 年年度股东大会须知	2
关于《公司 2020 年度董事局工作报告》的议案	3
关于《公司 2020 年度监事会工作报告》的议案	4
关于《公司 2020 年年度报告》全文及摘要的议案	5
关于《公司 2020 年度财务决算报告》的议案	6
关于《公司 2021 年度财务预算报告》的议案	7
关于 2020 年度利润分配方案的议案	8
关于预计 2021 年度日常关联交易的议案	9
关于预计 2021 年度与维业股份工程类日常关联交易的议案	10
关于《公司 2020 年度社会责任报告书》的议案	12
关于《公司独立董事 2020 年度述职报告》的议案	13
关于续聘会计师事务所的议案	14
附件一：2020 年度董事局工作报告	15
附件二：2020 年度监事会工作报告	25
附件三：2020 年度财务决算报告	28
附件四：2021 年度财务预算报告	30

珠海华发实业股份有限公司

2020 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 2020 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，2020 年度公司董事局各项工作成效显著，现编制了《公司 2020 年度董事局工作报告》。报告全文详见附件一。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二一年五月十八日

关于《公司 2020 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，2020 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《2020 年度监事会工作报告》。报告全文详见附件二。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二一年五月十八日

关于《公司 2020 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 2020 年度经营情况，公司编制了《公司 2020 年年度报告》全文及摘要。报告全文及摘要详见公司于 2021 年 4 月 24 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

二〇二一年五月十八日

关于《公司 2020 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》及《公司章程》的有关要求及公司 2020 年度实际经营情况，公司编制了《公司 2020 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

二〇二一年五月十八日

关于《公司 2021 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 2021 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

二〇二一年五月十八日

关于 2020 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 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润 2,902,018,508.62 元；母公司实现的净利润为 2,121,261,557.40 元，加上年初未分配利润 6,236,032,377.66 元、会计政策变更（公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则）调增年初未分配利润 14,036,012.06 元，扣除相关利润分配 1,297,867,298.45 元后，可供股东分配的利润为 7,073,462,648.67 元。公司拟以 2020 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 4.5 元（含税）。具体情况详见公司于 2021 年 4 月 24 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，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二一年五月十八日

关于预计 2021 年度日常关联交易的议案

各位股东：

按照上海证券交易所《股票上市规则》的有关要求，公司在 2020 年初预计了 2020 年度可能与控股股东珠海华发集团有限公司（包括其全资、控股子公司，以下简称“华发集团”）发生的日常关联交易。经核查，2020 年度日常关联交易预计金额为 1,634,240,000 元，实际发生金额为 1,447,244,481 元，实际发生额未超出 2020 年预计金额。

公司预计 2021 年度可能与华发集团发生的日常关联交易金额为 867,580,115 元（不含与深圳市维业装饰集团股份有限公司的工程类日常关联交易）。具体情况详见公司于 2021 年 4 月 24 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，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

二〇二一年五月十八日

关于预计 2021 年度与维业股份 工程类日常关联交易的议案

各位股东：

本公司关联方深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下统称“维业股份”）主营业务为建筑工程总承包及建筑装饰工程的设计与施工等，其拥有建筑工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级等多项专业资质，是公司主营业务房地产开发的上游产业，能够与公司主业形成良好的协同效应。因此在交易定价符合市场化水平的前提下，公司可能与维业股份及其直接或间接控制的子公司产生建筑工程总承包及建筑装饰装修类业务的关联交易。

结合公司 2021 年度房地产投资计划、项目开发建设情况，公司预计 2021 年度通过包括但不限于招投标等形式与维业股份新产生合同总额约为 50 亿元的建筑工程总承包及建筑装饰装修类业务。

对于通过招投标程序产生的业务，其额度基于 100%中标率假设，由于招标人在每项具体工程招标时需按照中国国家相关招投标法律法规进行，并依据招标文件确定的评标标准和方法确定中标人，因此维业股份虽然可以参与投标，但并不能保证一定中标。上述业务可能涉及工程总承包项目，相比较其他业务其单笔合同金额较大；且由于建筑工程总承包及建筑装饰装修业务建设周期一般较长，因此上述合同的签订与当期会计处理存在一定的时间差异。

为提高公司经营效率，确保公司房地产项目开发建设进度，现

提请公司股东大会在前述 50 亿元的额度内授权公司经营班子依据招标结果及相关法律法规和公司管理制度等规定，具体决定并处理与维业股份上述业务合同条款设置、签署及具体执行等事宜。具体情况详见公司于 2021 年 4 月 24 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，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

二〇二一年五月十八日

关于《公司 2020 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，公司 2020 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 2020 年度社会责任报告书》。报告全文详见公司于 2021 年 4 月 24 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，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二一年五月十八日

关于《公司独立董事 2020 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 2020 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 2020 年度述职报告》。报告全文详见公司于 2021 年 4 月 24 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，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二一年五月十八日

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 2020 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 2021 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 550 万元，其中，年度财务审计费用为人民币 450 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 2021 年 4 月 24 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，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二一年五月十八日

附件一：

珠海华发实业股份有限公司 2020 年度董事局工作报告

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。上半年，为稳财政、稳经济、稳就业，降低疫情防控对房地产市场的影响，多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标；受此影响，杭州、沈阳、西安和宁波等 19 城相继加强调控，重点涉及限购、限贷、限价、限售和增加房地产交易税费等措施；房地产金融政策持续强化，融资政策持续收紧，倒逼房企去杠杆、降负债。

年初受疫情影响，房地产市场短暂受挫，2020 年一季度房地产投资、商品房销售额及销售面积同比出现较大比例下降；但随着复工复产的推进，叠加各房地产企业积极采取线上营销等多元化的营销方式，房地产市场呈现整体逐步回升的特征。根据国家统计局数据显示，2020 年全年房地产开发投资额累计同比增长 7%，商品房销售面积和销售金额分别累计增长 2.6%和 8.7%，其中住宅销售面积 15.5 亿平方米，同比增长 3.2%，住宅销售额

15.5 万亿元，同比增长 10.8%。

从行业竞争来看，根据克而瑞信息集团 (CRIC) 统计信息显示 2020 年房地产销售整体业绩规模增速放缓，部分大型房企销售金额虽有所提升，但内部分化明显，部分企业出现负增长。其中，TOP10 和 TOP30 房企销售金额门槛分别达到 2,780.1 亿元和 1,306.0 亿元，同比增幅达 14.4%和 15.5%。从行业集中度看，TOP50 房企销售额市占率为 62.2%，TOP100 房企市占率为 76.2%。因此，在行业规模稳定的同时，行业集中度持续提升，强者恒强态势延续，行业竞争和梯队分化也进一步加剧，市场竞争更加注重在资源获取、成本管控和项目周转能力等管理实力。

一、2020 年度经营情况回顾

2020 年，面对疫情带来的不利影响以及复杂的市场环境，在董事局的战略引领和正确领导下，公司上下齐心协力，攻坚克难，签约销售金额首次突破千亿，行业地位进一步提升；深入实施“战略深耕、精准布局”投拓策略，投拓规模、质量双提升；锚定主业，科技赋能，形成“一核两翼”的业务格局，助推公司高质量发展。2020 年，公司实现营业收入 510.06 亿元，同比增长 53.87%；净利润 45.60 亿元，同比增长 37.6%；截至 2020 年末，公司总资产为 3,218.44 亿元，同比增长 37.00%。2020 年，公司新开工面积 739.71 万平方米，竣工面积 315.00 万平方米。截至 2020 年末，公司拥有土地储备计容建筑面积 805.81 万平方

米，在建面积 1,776.54 万平方米。

（一）销售首破千亿，业务布局持续优化

2020 年，面对疫情影响、行业变化和市场波动，公司紧扣工程计划节点，积极做好资源统筹，全力推进全国项目的开发建设，以科学合理的铺排计划保障公司可售资源，努力将疫情对生产的影响降到最低；因地制宜，积极采取多元化的营销策略抢占市场先机，以线上售楼部、直播带货、入驻电商平台等多元化创新模式，强化线上线下协同联动；紧随市场形势，全力升级打造优+产品体系 4.0，全新发布“品质中国 匠心筑家”品牌战略，全面提升产品品质。2020 年，公司实现签约销售金额 1,205 亿元，同比增长 30.59%，销售面积 504 万平方米。根据克而瑞榜单显示，公司位列中国房地产企业销售榜第 34 名，相比 2019 年提升 5 位，行业地位进一步提升。

在公司销售实现历史性突破的同时，销售布局持续优化：珠海大区全年完成销售 288 亿元，销售占比 24%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售 591 亿元，销售占比 49%；华南大区全年完成销售 205 亿元，销售占比 17%；北方大区全年完成销售 90 亿元，销售占比 7%；北京区域全年完成销售 31 亿元，销售占比 3%。从销售区域分布看，2020 年，公司全国化布局持续优化，形成了华东、珠海和华南大区协同发力的销售格局，“立足珠海、面向全国”的战略优势凸显。

（二）战略深耕精准布局，区域拓展成效斐然

2020 年，在全国化布局基础上，公司深入实施“战略深耕、精准布局”投拓策略，积极深耕粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群，对已进入的核心城市加大布局力度，全面提高项目数量、业绩规模与品牌影响力等；项目拓展方式上，除传统招拍挂的方式外，积极运用合作开发、收并购、城市更新等多元化项目拓展模式，加大非公开市场项目拓展力度。2020 年，公司通过综合运用多元化项目拓展方式，成功获取大量新项目，其中逾九成位于深耕城市，土地储备资源充足且较为优质。截止 2020 年末，公司拥有土地储备计容积率建筑面积 805.81 万平方米，其中，在长三角区域及长江经济带的土地储备面积占比为 56.69%，在粤港澳大湾区的土地储备面积占比为 41.64%，从土地储备的地理区域分布来看，公司对核心城市群的布局优势将进一步加强。

（三）产品体系迭代升级，科技+赋能产品服务

2020 年，公司推出“品质中国 匠心筑家”的品牌战略，以品牌焕新为基础，以产品品质作为市场核心竞争力，迭代升级推出“优+产品体系 4.0”，即全新华发 6+1 产品体系以及增值赋能四大维度。其中，“全新华发 6+1 产品体系”以全面有序的体系化思维打造完美人居；同时，始终围绕绿色健康、科技智能、人文情怀、匠心精工四大维度，赋予产品更多的超额附加值。目前，公司已形成涵盖刚需到高端的未来系、城市系、四季系、府系以及 TOP 系五大具有“华发印记”的产品系，荣膺亚洲不动产

奖、广厦奖、鲁班奖等国际国内多项大奖。

在产品服务方面，公司积极实施“科技+”战略，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，在助力住宅及创新人居建设的同时，持续增强研发能力和创新水平；目前已申请产品设计专利 60 余项，涵盖建筑、结构、暖通、给排水、电气、园林景观等多个专业，多个项目获得国际国内“健康建筑”和“绿色建筑”认证，持续赋能城市高品质美好生活。

同时，公司积极探索具有前瞻性的创新业态。公司正式设立珠海人居生活研究院，积极落实人居生活、建筑科技、智能制造、数字技术等创新研究项目，不断强化与澳门大学等港澳高校及科研院所的跨境合作，社区防疫研究项目均取得积极进展；设计公司获得国家高新技术企业认定，华实中建取得“澳门土木工程实验室”认证，为探索新业务发展开辟新局面。

（四）“一核两翼”全面发展，业务格局全面深化

近年来，公司积极践行“一核两翼”业务战略，以住宅业务为核心，持续优化商业地产的核心竞争力，积极打造“华发商都”等标杆商业品牌，成为独具竞争力的商业地产综合运营商。2020 年，公司商业地产业务新拓展城市及商业项目均创佳绩，以华发商都为代表的商业地产出租面积近 20 万平方米，租金收入超 2.1 亿元，商业运营管理效率全面提升。

公司在大力发展商业地产的同时，公司上下游产业链业务不断发展，在营销、设计、文传、园林等职能公司全面提质增效的

基础上，积极培育打造华发商都、阅潮书店等高端商业、文化品牌，并稳步开拓物业资管、大健康、长租公寓等业务领域，全力推动主业转型升级。目前公司已经形成以住宅为主业，商业地产与上下游产业链同步发展的“一核两翼”格局。

（五）资金管控水平不断提升，资本运作成效显著

面对房地产信贷政策持续收紧的形势，公司继续提升资金管控和资本运作水平：进一步强化总部对资金的统一管理和调配，确保资金的高效利用和优化配置；多渠道多方式加强销售回款力度，加大存量资产及沉淀资金的盘活力度，强化现金流回笼速度；积极建设高效智能的资金管理系统，实现资金使用效率和管理工作效率双提升的发展格局；积极创新融资模式，成功落地永续中票、长租公寓类 REITS、供应链 ABS、超短融、境外美元债、商业地产 CMBN 等创新产品业务，进一步改善资金资本结构，为公司可持续发展提供坚实保障。

2020 年，公司主体信用评级及各项融资产品评级均维持在“AAA”，为后续融资工作提供了有力支持。

（六）精细化管理优化提升，管控水平提质增效

2020 年，在稳中有进的工作总基调下，公司继续强化精细化管理，不断完善成本管控体系，充分发挥战略集采作用，三级管控架构进一步优化，产品品质和竞争力不断提升。

公司成功搭建成本七大核心管控体系，实现区域成本目标及动态管理；健全公司招标采购体系，提升招采管控能力，成本管

理更加精细化、体系化；三级管控架构进一步优化，实行运营和营销条线全线打通，大力推进运营管控制度建设，进一步加强项目开发全流程管控；精细化管控措施加快落地，资金、财务、成本、招采等条线业务流程更加规范；建立行政督办常态化工作体系，审批效率成倍提升；稳步推进内部管理系统优化升级，初步完成互联网营销闭环体系搭建，公司治理的数字化场景不断完善；不断加强重要业务领域和关键管控环节专项审计力度，强化线上业务法律风险防控，不断优化法务直管体系，切实为公司发展筑牢安全防线。

（七）党建业务互促进，经济效益与社会效益协调统一

2020 年，公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，继续加强党建工作，在抗疫复产、脱贫攻坚、建设“幸福华发”等方面切实履行社会责任。

一是始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，成功开展 27 例党业融合实践，推动公司党建工作和业务工作双促进齐发展。扎实推进党风廉政建设，营造风清气正发展环境。抗疫复产期间，股份各级党支部充分发扬先锋模范精神，组织志愿队伍奔赴防疫一线，坚守岗位助力复工复产。

二是通过科学谋划、周密部署，严格保障公司复工复产安全科学推进。公司第一时间成立疫情防控领导工作小组，建立三级防控工作体系，于 4 月初全部复工完毕。快速行动，助力全国抗疫大局，全球采购爱心医用物资送达武汉、珠海、阳江等地，联

合广大业主、商户积极抗疫。

三是切实开展脱贫攻坚工作。对口帮扶的阳江大洞村、爱国村已全面完成脱贫目标，结对帮扶的云南怒江保登村、里吾底村脱贫成果得到有效巩固，珠海市斗门区榕益村“万企帮万村”建设进展顺利。依托华发公益基金会力量成功开展了衣暖人心捐赠、慈善义诊、安全饮水工程等多个公益扶贫活动，持续为脱贫攻坚贡献爱心力量。

二、董事局履行职责情况

2020 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，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。

（一）董事局会议召开及决议执行情况

2020 年，公司共召开了 20 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

2020 年，董事局主持召开 10 次股东大会：2019 年度股东大

会和 2020 年第一至九次临时股东大会，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

2020 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。

2021 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

2021 年 5 月 18 日

附件二：

珠海华发实业股份有限公司 2020 年度监事会工作报告

2020 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、第九届监事会第二十九次会议于 2020 年 4 月 16 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 2019 年度监事会工作报告〉的议案》、《关于〈公司 2019 年年度报告〉全文及摘要的议案》、《关于公司 2019 年度利润分配方案的议案》、《关于〈公司 2019 年度内控检查监督工作报告〉的议案》、《关于〈公司 2019 年度内部控制评价报告〉的议案》、《关于〈公司 2019 年度社会责任报告书〉的议案》、《关于〈公司 2019 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 2019 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》、《关于公司会计政策变更的议案》。

2、第九届监事会第三十次会议于 2020 年 4 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〈2020 年第一季度报告〉的议案》、《关于公司会计政策和会

计估计变更的议案》、《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁的议案》。

3、第九届监事会第三十一次会议于 2020 年 8 月 17 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<2020 年半年度报告>及摘要的议案》、《关于<2020 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<2020 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》。

4、第九届监事会第三十二次会议于 2020 年 9 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》。

5、第九届监事会第三十三次会议于 2020 年 10 月 30 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<2020 年第三季度报告>的议案》。

6、第九届监事会第三十四次会议于 2020 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

2021 年 5 月 18 日

附件三：

珠海华发实业股份有限公司 2020 年度财务决算报告

截至 2020 年末，公司总资产达 3,218.44 亿元，比 2019 年末的 2,349.31 亿元增加 869.13 亿元，增幅达 37.00%。

2020 年度净利润 45.60 亿元，较 2019 年度的 33.14 亿元增加 12.46 亿元，增幅 37.60%；归属于母公司所有者的净利润 29.02 亿元，较 2019 年度的 27.83 亿元增加 1.19 亿元，增幅 4.28%。

具体财务决算报告如下：

一、财务状况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下(合并数)：

资产总额：321,844,234,775.72 元

负债总额：258,498,860,056.06 元

所有者权益：63,345,374,719.66 元

其中：归属于母公司所有者权益：20,953,107,925.33 元

少数股东权益：42,392,266,794.33 元

二、经营成果

2020 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：51,006,301,498.83 元

营业成本：45,212,455,277.62 元

投资收益：458,626,131.90 元

利润总额：6,252,644,822.60 元

净利润：4,559,884,933.72 元

其中：归属于母公司所有者的净利润：2,902,018,508.62
元

少数股东损益：1,657,866,425.10 元

净资产收益率（加权平均）：16.78%

基本每股收益：1.16 元/股

三、现金流量

2020 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：16,824,429,744.77 元。

其中：

经营活动产生的现金流量净额：29,108,543,110.05 元

投资活动产生的现金流量净额：-61,012,166,419.24 元

筹资活动产生的现金流量净额：48,786,271,902.97 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响：-58,218,849.01 元

珠海华发实业股份有限公司

2021 年 5 月 18 日

附件四：

珠海华发实业股份有限公司 2021 年度财务预算报告

一、总述

珠海华发实业股份有限公司 2021 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、2021 年度重点计划

2021 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。随着房地产销售额总体趋稳趋平和利润空间下降，行业集中度将持续提升，强者恒强态势有望延续，部分兼具规模、资金和运营优势的企业竞争优势将可能持续增强，进一步挤压中小房企生存空间；市场竞争更加注重在资源获取、成本管控、产品品质和服务以及项目周转能力等管理实力。基于此，公司将以销售回款、项目周转效率及资金统筹为重心，扎实推进各项工作，推动公司迈向新高度。

（一）紧扣核心，分类施策，促进销售快速回款

充分挖掘和整合各方资源，因地制宜做好多元营销，加快推进数字化营销形成上下联动、各司其职的营销工作体系。抢抓大

湾区特别是珠澳合作、横琴开发等重要机遇，积极把握大湾区发展趋势，依托多元项目业态和创新开发模式，持续深化区域布局，充分挖掘区域潜能，多措并举做好重点项目营销。

（二）提速转化，品牌升级，夯实产品核心竞争力

持续强化项目周转效率，进一步优化项目开发全流程标准化管控，强化工艺和技术创新，推进“优+5G”高质量建造体系落地应用，提高资源转化效率。以市场需求为导向，持续推动“优+”五大产品体系迭代升级，力争打造更多标杆人居项目。以客户为中心，强化客服和物业协同联动，加强项目全周期风险管控，全面提升服务质量和客户满意度。大力推动品牌升级落地，深入挖掘华发产品核心优势，推出更多富有成效的品牌活动，提升华发股份品牌知名度、美誉度，助力销售打开新局面。

（三）精准布局，多元发力，战略聚焦优质项目

持续做好战略城市深耕，聚焦全国重点都市圈及周边优质城市，不断优化全国战略布局。推动多元化项目获取方式，进一步加强整合资源，继续通过合作开发、产城建设、城市更新、项目收并购等多元方式，力争以低溢价获取更多优质土储。全面发力“旧改”工作，加速“旧改”布局，组建专门“旧改”项目拓展团队，力争在重点区域和城市实现突破。

（四）创新举措，严控风险，融资结构持续优化

积极探索创新融资方式，拓宽融资渠道，进一步优化融资结构，降低融资成本；提高资金计划准确率和使用效率，严防现金

流动性风险。持续推进资金精细化管理，加强资金管理工作的过程监督和管控，提高整体资金运营效率。加大非住宅类资产盘活和去化力度，避免资金大规模沉淀，提高资金周转效率。

（五）精细管理，综合施策，管控水平全面提升

持续深化精细化管理工作，在实现公司规模提升的同时，不断提高利润水平和经营质量，确保在行业竞争中占据主动地位。完善公司管控体系，深入推动区域布局优化重整研究，充分发挥总部督导职能，推动各项经营计划顺利完成。

加快推进数字化转型。继续完善互联网营销体系建设。以 ERP 系统迭代更新为核心，同步推进内部信息化管理平台优化升级，加快实现全链条、全项目线上线下数据闭环，不断提高公司信息化建设水平。进一步落实科技赋能，做强做实人居生活研究院，不断加强与港澳高校等机构的合作对接，加快推进科研项目落地及专利申请等工作。

聚焦人均效能提升，加速人才资源盘活，在各区域内做好人力资源的集中统一调配和使用，多措并举确保人才高效供应。强化以利润为导向的考核体系，不断优化考核标准，进一步增强公司盈利能力。

（六）多元协同，巩固“一核两翼”发展格局

商业地产全力推动战略转型，积极完成全年招商目标，确保金湾商都、中山商都等商业地产项目顺利开业。上下游产业链要提质增效，不断强化管理能力和水平。市场化发展类业务继续提

升经营能力，持续增收创利。产业链配套类公司夯实专业能力，保持良好发展态势。

（七）恪守初心，牢记使命，诠释国企担当

一是坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，全面夯实基层党建，进一步加强党风廉政建设，积极开展纪念建党 100 周年系列活动，为引领企业发展筑牢坚实保障。

二是持续巩固脱贫攻坚成果，切实做好云南怒江、广东阳江、茂名以及珠海斗门等地对口帮扶、乡村振兴工作，确保脱贫攻坚和乡村振兴工作实现有机衔接。

三是坚决落实国家、省、市和集团关于疫情防控的工作部署，毫不放松地抓好疫情防控工作。

四是不遗余力打造“幸福华发”，大力推进公益慈善活动，致力与员工、与社会共享企业发展成果。

珠海华发实业股份有限公司

2021 年 5 月 18 日