

珠海华发实业股份有限公司

2017 年度股东大会会议文件



二〇一八年五月九日

目 录

2017 年度股东大会须知.....	3
关于《公司 2017 年度董事局工作报告》的议案.....	4
关于《公司 2017 年度监事会工作报告》的议案.....	5
关于《公司 2017 年年度报告》全文及摘要的议案.....	6
关于《公司 2017 年度财务决算报告》的议案.....	7
关于《公司 2018 年度财务预算报告》的议案.....	8
关于《2017 年度利润分配方案》的议案.....	9
关于《公司 2017 年度社会责任报告书》的议案.....	10
关于《公司独立董事 2017 年度述职报告》的议案.....	11
关于续聘会计师事务所的议案.....	12
附件一：珠海华发实业股份有限公司 2017 年度董事局工作报告	13
附件二：珠海华发实业股份有限公司 2017 年度监事会工作报告	19
附件三：珠海华发实业股份有限公司 2017 年度财务决算报告	22
附件四：珠海华发实业股份有限公司 2018 年度财务预算报告	24

珠海华发实业股份有限公司

2017 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 2017 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，2017 年度公司董事局各项工作成效显著，现编制了《公司 2017 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

二〇一八年五月九日

关于《公司 2017 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，2017 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《2017 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

二〇一八年五月九日

关于《公司 2017 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 2017 年度经营情况，公司编制了《公司 2017 年年度报告》全文及摘要。报告全文及摘要详见公司于 2018 年 4 月 12 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

二〇一八年五月九日

关于《公司 2017 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 2017 年度实际经营情况，公司编制了《公司 2017 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

二〇一八年五月九日

关于《公司 2018 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 2018 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

二〇一八年五月九日

关于 2017 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 2017 年度实现归属于母公司股东的净利润 1,620,376,315.55 元；母公司实现的净利润 2,142,504,643.10 元，加上年初未分配利润 1,863,951,555.44 元，扣除本期提取的法定盈余公积金 214,250,464.31 元及分配 2016 年度现金股利 941,472,496.00 元后，可供股东分配的利润为 2,850,733,238.23 元。拟以公司 2017 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 3 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

二〇一八年五月九日

关于《公司 2017 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 2017 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 2017 年度社会责任报告书》。报告全文详见公司于 2018 年 4 月 12 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

二〇一八年五月九日

关于《公司独立董事 2017 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 2017 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 2017 年度述职报告》。报告全文详见公司于 2018 年 4 月 12 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

二〇一八年五月九日

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 2017 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 2018 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 315 万元，其中，年度财务审计费用为人民币 235 万元，年度内控审计费用为人民币 80 万元。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一八年五月九日

附件一：

珠海华发实业股份有限公司

2017 年度董事局工作报告

2017 年，我国经济实现了增长平稳、就业扩大、结构优化等多重目标，经济发展步伐稳健有力，GDP 增速比上年加快 0.2 个百分点，是 2011 年以来经济增速首次回升。“雄安新区”、“粤港澳大湾区”的逐步落地；自贸区开发建设、“一带一路”战略的纵深推进；国企改革等措施的深入部署，为经济发展注入了新动力。

2017 年，国家对房地产行业坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，并提出了“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的要求，实行“因城施策去库存”的指导原则，调控政策持续加强，因城施策逐渐落实。全国一、二线城市及部分三、四线城市重启限购限贷调控政策，严格限制房产投机、投资属性，强调回归房屋居住属性。在加强对房地产调控政策的同时，政策层面的长效机制也处于加速推进阶段，其中大力发展住房租赁市场成为建立房地产调控长效机制的重要组成部分。

房地产调控政策影响下，房地产投资性需求受到抑制，房地产市场发展趋于平稳健康，但分化态势依然明显，结构性差异出现变化：一线城市房价稳中回落；二线城市量跌价稳，总体投机需求得到遏制；三线城市量价齐升，去库存态势良好。国家统计局公布的数据显示，2017 年 12 月，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 15 个月回落；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅比上月扩大 0.4 个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅与上月相同。“分类调控、因城施策”房地产市场调控政策效果继续显现，70 个大中城市中 15 个热点城市新建商品住宅环比价格均在平稳区间内变动，房地产市场总体继续保持稳定。

行业竞争方面，根据《2018 中国房地产百强企业研究报告》显示，2017 年百强企业销售业绩实现了跨越式增长，销售总额、销售面积分别达 63,760.7 亿

元、49,795.9 万平方米,同比增长 32.8%和 23.7%;百强企业市场份额上升至 47.7%,较上年提高 7.9 个百分点,行业集中度加速提升。国家统计局数据显示,2017 年全国商品房销售面积 169,408 万平方米,增长 7.7%,其中住宅销售面积增长 5.3%;全国商品房销售额 133,701 亿元,增长 13.7%,其中住宅销售额增长 11.3%。

标杆房企销售规模继续扩大,大型百强企业规模效应凸显,盈利能力加速分化。一线房企受益于市场因素,利用其资源布局优势和品牌号召力加大销售力度,推动其市场份额进一步提高,行业资源加速向更大规模的企业集聚,行业集中度进一步提升,行业两极化格局愈加明显。而中小型房企资源分布相对较弱,库存去化速度较缓,储备增量空间受限较大,与一线房企差距进一步拉大。在此背景下,房地产行业转型加速,大型房企谋局多元化发展,中小企业寻求转型出路或退出,强强联合、行业并购或将成为房地产行业发展的特点之一。

一、2017 年度经营情况回顾

2017 年,在公司董事局的正确领导下,公司经营班子采取各种措施应对复杂局面,扎实推进各方面的工作,经营业绩实现了平稳增长。报告期,公司实现营业收入 199.17 亿元,同比增长 49.76%;归属于上市公司股东净利润 16.20 亿元,同比增长 59.11%;截至报告期末,公司总资产为 1,396.83 亿元,同比增长 22.75%。报告期内,公司新开工面积 220.47 万平方米;竣工 215.28 万平方米,同比增长 61.12%。截至报告期末,公司拥有的土地储备建筑面积为 877.11 万平方米;在建面积 715.35 万平方米,同比增长 26.10%。

(一) 销售格局显著优化,核心城市重点突破

报告期内,面对复杂的市场形势,公司积极应对市场变化,灵活调整营销策略,在确保珠海市场平稳去化的基础上,上海、广州、武汉等核心城市重点突破,带动公司实现签约销售金额 310.17 亿元,签约销售面积 133.76 万平方米。华南区域(珠海、中山、广州、南宁)实现签约销售 134.39 亿元,其中珠海实现签约销售 69.01 亿元,占总签约销售金额的 22.25%;华东区域(上海、苏州)实现签约销售 60.32 亿元,在华东地区打响了品牌知名度,其中上海签约销售额达到 51.06 亿元,占总签约销售金额的 16.46%;华中区域(武汉)实现签约销售 89.29 亿元,占总签约销售金额的 28.79%,成为公司新的利润贡献点。在深耕珠海市场的基础上,实现了核心城市的重点突破,推动公司市场格局的显著优化和全面发展。

（二）项目拓展强强联合，城市更新稳步推进

报告期内，公司通过公开竞购、合作开发、城市更新等多种方式，在继续深耕上海、武汉、广州、苏州等已布局城市的基础上，成功开辟南京、佛山、嘉兴等市场，并不断深化新进城市的项目储备，扩大公司的品牌影响力，开启公司新一轮的投资布局。报告期内，公司新增土地储备计容积率建筑面积 277.65 万平方米（权益面积），并与多家行业标杆企业建立良好的合作关系。

报告期内，公司城市更新工作稳步推进。珠海区域，珠海广昌项目顺利动工，湾仔银坑村项目拆迁工作正式启动；上海闵行区浦江镇召稼楼特色小镇、青浦区徐泾城中村改造、北京廊坊旧城改造等异地更新项目也已全面展开，佛山、中山城市更新工作已稳步推进。

（三）精心培育新兴产业，加快实现多元化业务格局

商业板块提质增效，全国布局不断加快。华发商都积极优化招商业态，继续引领珠海商业潮流。华发水岸、未来荟项目招商稳步推进。华商百货继续拓宽海外精品货源，提升内在品质。阅潮书店已形成旗舰店+社区店+服务店的格局。

新兴产业加快提升。公装、定制精装、设计、软装四大业务加快拓展，目前已进入上海、威海、广州、南宁、武汉等城市；华发优生活等新媒体平台用户量迅速上涨，影响广泛，成为提升华发产品销售的助推器；华发中建珠海 PC 厂建设加快推进并顺利试产，在开拓华发水郡花园、华发城建国际海岸花园等内部项目的基础上，加快拓展体系外优质客户；华发华宜投资平台不断夯实，组建了珠海知行并进文化产业基金、珠海华金文化传媒专项股权投资基金，进一步开拓了股权投资业务。

积极探索住房租赁业务。依托国家政策支持，结合公司现有项目情况，全面开展探索住房租赁业务的研究工作，并加快制定长租公寓方案。

（四）信息建设全面推进，优+产品迭代升级

报告期内，公司信息化建设不断完善，整体 IT 规划逐步落地。新房地产营销管理系统功能不断完善，顺利完成部分全国项目房源、客户、销售等各类数据的迁移工作，推动营销工作进入大数据时代；客服管理系统试点上线，有效提升客服工作的及时性和准确性；档案管理系统、法务管理系统、商业租赁管理系统等专项信息化项目正全速推进。

成本管理方面，加强成本招采联动。以战略采购为依托，切实把握产品质量

与价格之间的平衡,全面提升产品品质和美誉度;积极更新完善战略集采产品库,在整体材料、人工成本不断上升的大环境下,战略涂料、弱电箱、开关插座面板、道闸等项目成本均有所下降;产品价值库不断完善,成本管理大数据交互式的分享平台正在积极筹建。

产品研发方面,拆分产品研发与设计管控职能,组建产品研发中心,加快优+产品的迭代升级,从优+产品到优+体系,提升品牌价值;积极推进、绿色建筑、装配式建筑、华发绿色建筑技术服务指南、华东片区精品豪宅手册、小面积底层高密度产品等新产品、新工艺、新材料的研究研发工作;顺利完成《华发股份开发项目幼儿园设计管控导则》、《华发股份住宅户型设计指引》等标准编制工作,继续完善产品标准体系。

(五) 拓展融资渠道,改善融资结构

报告期间,在整体融资成本上升的大环境下,公司积极拓展融资渠道,改善融资结构,将公司融资成本保持在较低水平。

资本运作方面,50 亿元中期票据在中国银行间市场交易商协会注册通过,并顺利完成三期合计 40 亿元的发行工作,进一步拓展了公司融资渠道;“09 华发债”及“15 华发 01”等公司债券继续维持“AA+”的评级结果,为公司的融资工作提供了强大助力;同时非公开发行 25 亿元公司债券工作已取得上交所无异议函,购房尾款资产支持计划正有序推进中。

资产负债结构方面,公司继续贯彻执行调结构、降成本的战略方针,通过积极销售、加强回款等措施,推动公司资产负债结构进一步优化。截至报告期末,公司持有货币资金 111.93 亿元,预收账款 281.20 亿元。

(六) 管控体系整合优化,周转提速全面启动

在管控架构方面,组织架构不断优化,明确责权体系,上下衔接更为紧密,工作推进更为高效;管控模式不断优化,开展战略运营管控提升工作,组建华东区域、华南区域、华中区域、北方区域、山东区域五大区域公司,加快探索由二级管控向三级管控模式转变;风控体系全面强化,法务直管成效显著,内部审计机制不断健全,财务管控加快向管理会计转型,为业务发展提供有力支撑。

工程质量把控方面,全力抓好全国施工标段开发建设的管理工作,事前抓审核、定标准,事中抓巡查,事后抓考核,严格落实企业安全生产主体责任;编制《华发股份建设工程项目综合验收总指引》及《各专项指引》,全面整改项目验

收工作，确保产品质量，进一步提升客户满意度。

周转机制方面，明确总部与城市公司职责，工程项目由串联审批改为并联同步推进，工作效率明显改善；大数据分享平台正式上线，全面分享百余份成本研究成果。

（七）深化激励机制改革，推动人才要素迸发新效能

人力资源管控更加规范。《职位管理制度》、《华发股份干部选拔任免管理办法》等新制度加快实施，人力资源管控各环节不断规范；人才培养机制加快全覆盖，优+经理人培训、75 计划、85 计划等活动全面实施，积极培养内部人才。

专业人才梯队更加完备。外部招聘与内部选聘相结合，社会招聘与高校招聘互补充，促进公司人才梯队进一步完善。

激励机制更具活力。强化绩效考核措施，推动新版考核方案落地，绩效管理水​​平不断提升。专项激励机制频频推出，限制性股票激励计划落地实施，进一步完善了公司长效激励机制；项目跟投制度、董事局专项奖励基金等全面实施，进一步激发了员工的积极性。

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、发展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 19 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 5 次股东大会：2016 年度股东大会和 2017 年第一至四次临时股东大会，分别审议了年度报告、为子公司提供担保、股权激励、关联交易、发行中期票据、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，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。

2018 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

二〇一八年五月九日

附件二：

珠海华发实业股份有限公司

2017 年度监事会工作报告

2017 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、第九届监事会第三次会议于 2017 年 1 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〈限制性股票激励计划（草案修订稿）〉及摘要的议案》、《关于〈限制性股票激励计划实施考核管理办法（修订稿）〉的议案》、《关于调整〈限制性股票激励计划激励对象名单〉的议案》，并发表了相关核查意见。

2、第九届监事会第四次会议于 2017 年 2 月 13 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《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，同意以 2017 年 2 月 13 日为授予日，向符合条件的 181 名激励对象授予 817 万股限制性股票。

3、第九届监事会第五次会议于 2017 年 2 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 2015 年度公司监事薪酬的议案》。

4、第九届监事会第六次会议于 2017 年 3 月 16 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激励对象名单及授予数量的议案》，同意将本次限制性股票激励计划授予的激励对象由 181 人调整为 160 人，授予限制性股票数量由 817 万股调整为 779.5 万股。

5、第九届监事会第七次会议于 2017 年 4 月 6 日在珠海市昌盛路 155 号公司 7 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 2016 年度监事会工作报告〉的议案》、《关于〈公司 2016 年年度报告〉全文及摘要的议案》、《关于公司 2016 年度利润分配方案的议案》、《关于〈公司 2016 年度内

控检查监督工作报告》的议案》、《关于〈公司 2016 年度内部控制评价报告〉的议案》、《关于〈公司 2016 年度公司社会责任报告书〉的议案》、《关于〈公司 2016 年度募集资金存放与实际使用情况专项报告〉的议案》。

6、第九届监事会第八次会议于 2017 年 4 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〈2017 年第一季度报告〉的议案》。

7、第九届监事会第九次会议于 2017 年 5 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》、《关于公司将部分闲置募集资金转为定期存款方式存放的议案》。

8、第九届监事会第十次会议于 2017 年 6 月 2 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《关于选举公司监事的议案》，推选陈振环先生为公司第九届监事会监事候选人。

9、第九届监事会第十一次会议于 2017 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〈2017 年半年度报告〉及摘要的议案》、《关于〈2017 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〈2017 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、第九届监事会第十二次会议于 2017 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《关于公司应收款项坏账准备会计估计变更的议案》。

11、第九届监事会第十三次会议于 2017 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〈2017 年第三季度报告〉的议案》。

12、第九届监事会第十四次会议于 2017 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

监事会

二〇一八年五月九日

附件三：

珠海华发实业股份有限公司

2017 年度财务决算报告

2017 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，但在公司董事局的统一领导和大力支持下，经营班子全力落实董事局的各项部署，取得了非常好的工作成绩。

一年来，公司灵活调整销售策略，强攻热点城市，推动销售格局呈现新气象；深耕核心城市，联手行业标杆企业，推动投资布局迈出新征程；秉承工匠精神，迭代升级优+产品，推动产品品质站上新高度；主动提速增效，全面优化管控体系，推动项目实现高周转；精耕资本市场，积极改善融资结构，推动资金工作再上新台阶；加速多元发展，精心培育新兴产业，推动转型升级增强新动力；深化激励机制改革，推动人才要素迸发新效能。

截至 2017 年末，公司总资产达 1,396.83 亿元，比 2016 年末的 1,137.97 亿元增加 258.86 亿元，增幅达 22.75%；净利润 17.78 亿元，较 2016 年的 14.28 亿元增加 3.50 亿元，增幅 24.51%；归属于母公司所有者的净利润 16.20 亿元，较 2016 年的 10.18 亿元增加 6.02 亿元，增幅 59.14%。

具体财务决算报告如下：

（一）财务状况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：139,682,652,827.40 元

负债总额：115,766,629,981.11 元

所有者权益：23,916,022,846.29 元

其中：归属于母公司所有者权益：11,882,683,922.33 元

少数股东权益：12,033,338,923.96 元

（二）经营成果

2017 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：19,916,813,945.71 元

营业成本：14,304,962,822.18 元

投资收益：41,548,399.90 元

利润总额：2,508,356,398.55 元

税后净利润：1,777,645,002.83 元

其中：归属于母公司所有者的净利润：1,620,376,315.55 元

少数股东损益：157,268,687.28 元

净资产收益率（加权平均）：12.65%

基本每股收益：0.77 元

（三）现金流量

2017 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：-4,650,174,527.05 元。

其中：

经营活动产生的现金流量净额：11,299,253,591.83 元

投资活动产生的现金流量净额：-33,906,457,971.92 元

筹资活动产生的现金流量净额：17,950,296,687.68 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响：6,733,165.36 元

珠海华发实业股份有限公司

二〇一八年五月九日

附件四：

珠海华发实业股份有限公司

2018 年度财务预算报告

一、总述

珠海华发实业股份有限公司 2018 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

随着房地产调控效果不断深入，预计 2018 年房地产开发和固定资产投资对宏观经济的拉动作用依然较弱。金融去杠杆政策持续，社会融资增速快速回落。伴随房地产调控持续，标杆房企的销售业绩逆势上涨，行业集中度进一步提升。

“房住不炒”大思路下，加之货币政策持续紧缩，预计 2018 年成交量价延续平稳走势。在存量市场上，随着“租购并举”住房制度的持续推进，房地产资产证券化将进入快速发展通道。

2018 年公司将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，抓住“粤港澳大湾区”建设的新机遇，着力强化资金、管理、人才三大核心支撑，积极拓展租赁市场，全力推进各项工作再上新台阶。

(1) 抓好销售及回款工作，确保全年销售稳步提升

2018 年，公司将坚持因城施策、一盘一策，力争销售业绩实现突破。一是要继续深耕华南区域市场，推进珠海华发广场、华发首府、华发绿洋湾、金湾国际商务中心、中山观山水、广州中央公园、南宁国宾四期等项目的销售工作。二是华东区域要提速增效、加大推售，推动上海静安府华府、华发公馆、苏州华发公园首府、南京燕子矶 G29、南京南站 G31 等项目的销售。三是华中区域要持续发力，推动武汉阳逻 133、阳逻 104、东西湖 162 等项目快速形成销售。四是北方区域要以沈阳华发新城为龙头全面助推销售工作。五是山东区域要以威海九龙湾项目为支点持续发力，在威海区域打响品牌。

(2) 丰富投拓渠道，提升投拓格局

2018 年，公司将坚持战略引领，丰富投拓渠道，完善投拓工作体制，加快提升区域布局。一是深耕珠海、上海、武汉等现有核心城市，积极开拓深圳、北京等新的核心城市及周边卫星城市，优化土储布局。二是加大公开市场投拓力度，丰富项目获取方式，加强与业内优秀企业的合作，寻找项目合作、棚户区改造、城市更新、一二级联动等机会，积极寻找并购标的，推动企业快速上规模；三是加快推动已有城市更新项目，力争湾仔银坑村全面完成清拆工作，城市之心核心区签订拆补协议。四是调整优化总部投拓部门架构，组建投资拓展中心，强化城市公司投拓力量。

（3）提高项目推进效率，全面实行高周转

全力落实快推新标准，切实提高项目推进效率。一是尽快制定合理、细化的高周转标准和考核办法，落实城市公司主体责任，科学安排项目快推时序，全面提升项目推进效率。二是加快完善管控优化提升方案。三是全面梳理设计、成本、招采等业务条线的工作流程及成果，尽快完善模块化、标准化、系列化运作模式，加快推行并联同步推进的工作机制。四是加强信息化建设，初步完成核心业务管控系统全覆盖。

（4）严格把控产品开发全流程，促进品质与服务双提升

2018 年，公司将抓好产品创新与设计，抓实工程建设，抓细客户服务，增强公司核心竞争力。一是继续抓好产品定位及设计，做好产品与服务的采购，确保产品品质。二是加强工程管理，抓好过程管控，规范工程台账档案管理，做好内部验收和后评价工作，确保全年工程进度目标圆满落地。三是建立健全三级客服工作体系，建立客服工作标准和流程，全面提升客户服务水平。四是推进优+产品的总结提升与迭代研究、概念房的深化研究，持续推动新产品、新技术、新材料创新研发。

（5）深耕资本市场，提升资金和财务管理水平

2018 年，公司充分利用资本市场的有利时机，继续加大资本市场融资力度，进一步改善公司的资产负债结构。一是加快 ABS（购房尾款专项支持计划）项目落地实施；二是适时启动 10 亿元中期票据的发行工作；三是积极探索符合公司实际情况的融资方式。

资金和财务管理方面，公司将重点落实以下工作：一是通过快速周转，把现有资产快速形成产品、快速实现销售、快速回笼资金、快速进行再投资，做好资

金保障。二是财务管理要加快从核算会计向管理会计提升，着重提升财务运作、资金资本用活、税收筹划等方面的能力。

(6) 抓好多元产业运营管理，夯实住宅主业发展根基

2018 年，公司将在依托现有业务格局、夯实住宅主业发展根基的基础上，积极适应新形势，研究行业新动态，加快实现多元化业务格局。

一是结合粤港澳大湾区、一带一路等国家战略，积极研究探索养老地产、物流地产、工业地产、长租公寓以及产业地产等新业务，择机突破。二是提升商管公司自身专业能力，提高效益产出，树立商业品牌，努力打造成为珠三角西岸商业的领头羊。三是要加快提升新兴产业。华发景龙要加快拓展全国市场，扩大定制精装销售覆盖率，提升服务质量；华发中建要丰富产品线，拓展体系外市场；股权投资要布局好项目，形成新收益。四是深化职能公司的发展潜力。提升设计公司业务能力，满足公司业务快增、项目快推的需要；做大做强营销公司，加强租售业务全国化布局；提升文传公司广告能力及宣传能力，持续深耕珠海展览活动市场；按照公司发展战略完成园林公司业务调整等。

(7) 推进人力资源体系建设，完善公司人才梯队

2018 年，公司将继续聚焦人力资源管控、人才团队、薪酬绩效、员工关系等核心工作，提高人力资源的现代化管理水平。

一是继续加快人力资源工作，完善人力资源建设规划，建立关键岗位人才梯队。二是调整优化薪酬体系，做好股权激励、跟投制度、投拓奖励、董事局专项奖励等奖励措施落地执行。三是全面实施市场化的组织绩效考核和个人考核体系，发挥激励与约束作用，支撑项目快推工作。四是通过业绩考核着力提拔一批骨干和年轻优秀员工，充实人才团队。五是加强博士后创新实践基地建设，力争在珠海保税区与知名大学合作设立博士后基地。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一八年五月九日