

**珠海华发实业股份有限公司**

**2016 年度股东大会会议文件**



二〇一七年四月二十八日

## 目 录

2016 年度股东大会须知.....	2
关于《公司 2016 年度董事局工作报告》的议案.....	3
关于《公司 2016 年度监事会工作报告》的议案.....	4
关于《公司 2016 年年度报告》全文及摘要的议案.....	5
关于《公司 2016 年度财务决算报告》的议案.....	6
关于《公司 2017 年度财务预算报告》的议案.....	7
珠海华发集团有限公司关于珠海华发实业股份有限公司 2016 年度利润分配方案的提案 .....	8
关于《公司 2016 年度社会责任报告书》的议案.....	9
关于《公司独立董事 2016 年度述职报告》的议案.....	10
关于续聘会计师事务所的议案.....	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 2017 年度担保计划的议案.....	13
关于公司向集团财务公司申请贷款及综合授信的议案.....	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
关于提请股东大会授权公司经营班子开展土地购置的议案.....	16
关于公司与合营、联营公司 2017 年度关联交易事项的议案.....	17
关于提请股东大会批准境内发行债务融资工具的议案.....	18
关于提请股东大会批准境外发行债务融资工具的议案.....	20
关于修改《公司分红管理制度》的议案.....	22
附件一：2016 年度董事局工作报告.....	23
附件二：2016 年度监事会工作报告.....	28
附件三：2016 年年度报告摘要.....	30
附件四：2016 年度财务决算报告.....	41
附件五：2017 年度财务预算报告.....	43
附件六：2016 年度社会责任报告书.....	46
附件七：独立董事 2016 年度述职报告.....	55
附件八：2017 年度担保计划.....	58
附件九：分红管理制度（2017 年 4 月修订）.....	60

## 珠海华发实业股份有限公司

### 2016 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 2016 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，2016 年度公司董事局各项工作成效显著，现编制了《公司 2016 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

二〇一七年四月二十八日

## 关于《公司 2016 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，2016 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《2016 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

二〇一七年四月二十八日

## 关于《公司 2016 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 2016 年度经营情况，公司编制了《公司 2016 年年度报告》全文及摘要（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

二〇一七年四月二十八日

## 关于《公司 2016 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 2016 年度实际经营情况，公司编制了《公司 2016 年度财务决算报告》（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

二〇一七年四月二十八日

## 关于《公司 2017 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 2017 年度财务预算报告》（详见附件五）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日



## 珠海华发集团有限公司关于珠海华发实业股份有限公司 2016 年 度利润分配方案的提案

各位股东：

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事局于 2017 年 4 月 6 日审议通过了《关于〈公司 2016 年度利润分配方案〉的议案》（详见公告编号：2017-037），拟提交于 2017 年 4 月 28 日召开的公司 2016 年度股东大会审议。现我司经审慎研究，向公司 2016 年度股东大会提议增加《珠海华发集团有限公司关于珠海华发实业股份有限公司 2016 年度利润分配方案的提案》，具体内容如下：

公司 2016 年度实现归属于母公司股东净利润 1,018,381,912.11 元；母公司实现净利润 1,090,357,291.26 元，加上年初未分配利润 1,090,373,786.90 元，扣除本期提取的法定盈余公积金 109,035,729.43 元及分配 2015 年度现金股利 175,356,843.00 元后，可供股东分配的利润为 1,896,338,505.73 元。拟以公司 2016 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 8 元（含税），同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股。

以上议案，提请各位股东审议。

提案人：珠海华发集团有限公司

二〇一七年四月二十八日

## 关于《公司 2016 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有关要求，为积极履行社会责任，本公司 2016 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 2016 年度社会责任报告书》（详见附件六）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日

## 关于《公司独立董事 2016 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 2016 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 2016 年度述职报告》（详见附件七）。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日

## 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 2016 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 2017 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 285 万元，其中，年度财务审计费用为人民币 215 万元，年度内控审计费用为人民币 70 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

二〇一七年四月二十八日

## 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 2017 年度经营计划，2017 年度公司、各级子公司、联营公司及合营公司计划融资不超过人民币 400 亿元（不包括向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度）。现提请公司股东大会在上述 400 亿元额度范围内授权公司经营班子具体决定单笔不超过人民币 50 亿元（或等值外币）的融资事项。上述融资事项包括但不限于贷款、信托融资、股权融资、公司及各级子公司按照持股比例向联营公司、合营公司提供资金支持等。

上述融资事项的授权有效期为公司 2016 年度股东大会审议通过之日起至召开 2017 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

二〇一七年四月二十八日

## 关于公司 2017 年度担保计划的议案

各位股东：

为顺利推动 2017 年度公司经营过程中的融资计划，公司拟为子公司、联营公司、合营公司的融资提供如下担保：

1、公司与全资或控股子公司相互间提供单笔担保额度为不超过人民币 40 亿元。

2、公司对联营公司、合营公司可按股权比例对等提供单笔不超过人民币 20 亿元的担保。

3、在 2017 年度股东大会召开前，在 2016 年末担保余额 394.32 亿元基础上净增加担保额度人民币 244.68 亿元，合计为人民币 639 亿元。前述担保额度包含：公司为全资及控股子公司提供担保；全资及控股子公司为本公司提供担保；全资及控股子公司之间相互提供担保；公司、全资及控股子公司按持股比例为联营公司、合营公司提供担保。具体子公司、联营公司、合营公司的担保额度详见附件八。

4、在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司经营班子具体决定每一笔担保的具体事项。

5、在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司经营班子根据实际经营需要，具体调整全资子公司之间、控股子公司之间、联营公司之间及合营公司之间的担保额度（含授权期限内新设立的全资子公司、控股子公司、联营公司、合资公司）。

上述担保计划的授权有效期为公司 2016 年度股东大会审议通过之日起至召开 2017 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

二〇一七年四月二十八日

## 关于公司向集团财务公司申请贷款 及综合授信的议案

各位股东：

根据公司 2017 年度经营计划，为满足公司日常经营需要，2017 年度公司、各级子公司及联营公司、合营公司拟向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度为人民币 30 亿元，上述授信额度可以循环使用。现提请股东大会审议前述贷款及授信事项，并授权公司经营班子在前述额度范围内决定并处理单笔贷款及授信的具体事项。

上述贷款及授信事项以及相关授权事项的有效期为公司 2016 年度股东大会审议通过之日起至召开 2017 年度股东大会之日止。

本次交易构成关联交易，关联股东需回避表决。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日

## 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 2017 年度经营计划，现提请公司股东大会授权公司经营班子在总额人民币 200 亿的额度内决定并具体开展对外投资事项。上述对外投资事项包括但不限于股权收购及转让、设立公司、增资、签署合作协议、委托贷款等，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 2016 年度股东大会审议通过之日起至召开 2017 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

二〇一七年四月二十八日



## 关于提请股东大会授权公司经营班子 开展土地购置的议案

各位股东：

根据公司 2017 年度经营计划，现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 200 亿元的额度范围内决定并具体开展土地购置工作。上述土地购置包括但不限于公开竞拍、股权收购、项目合作等方式。

上述授权事项的有效期为公司 2016 年度股东大会审议通过之日起至召开 2017 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

二〇一七年四月二十八日

## 关于公司与合营、联营公司 2017 年度关联交易事项的议案

各位股东：

为进一步强化公司关联交易管理的规范性，根据《上海证券交易所股票上市规则》和公司《关联交易管理制度》的有关规定，并结合公司合作项目的开发需要，公司针对与合营、联营公司提供担保、接受财务资助、提供财务资助、接受股权投资、提供管理服务等相关交易事项进行总体授权，提请股东大会批准公司 2017 年度与合营、联营公司及其子企业等控制主体之间发生的关联交易事项金额不超过 305 亿元，具体业务额度为：

- 1、提供担保余额不超过 50 亿元；
- 2、接受财务资助余额不超过 100 亿元；
- 3、提供财务资助余额不超过 100 亿元；
- 4、接受股权投资发生额不超过 50 亿元；
- 5、提供管理服务发生额不超过 5 亿元。

在上述额度内，授权公司经营班子具体决定并处理单项业务的具体事项等。上述融资事项的授权有效期为公司 2016 年度股东大会审议通过之日起至召开 2017 年度股东大会之日止。

以上议案，提请各位股东审议。

本议案涉及关联交易，关联股东需回避表决。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日

## 关于提请股东大会批准境内发行 债务融资工具的议案

各位股东：

为了实现公司的可持续发展、改善公司资本结构、满足公司资金需求，现提请公司股东大会授权公司董事局具体决定在境内选择发行一种或若干种债务融资工具（下称：境内债务融资），包括但不限于公司债、中期票据、短期融资券等，授权额度为不超过人民币 100 亿元。同时，提请公司股东大会授权公司董事局在上述额度内具体办理发行境内债务融资工具的相关事宜，具体内容如下：

（1）授权董事局根据公司需要以及市场条件决定发行相关公司境内债务融资工具的具体方案、具体条款、条件以及相关事宜，包括但不限于在前述规定的范围内确定发行主体、发行规模、利率、期限、担保方式及条件、发行对象、募集资金用途、是否安排分期发行以及制作、递交、签收、签署、接受、披露所有必要的法律文件；

（2）如监管部门发行政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的重大事项外，在股东大会授权范围内，可依据监管部门的意见或当时的市场条件对境内债务融资工具发行的具体方案等相关事项进行相应的调整；

（3）签署发行境内债务融资工具所涉及的所有必要的法律文件；

（4）决定聘请发行境内债务融资工具必要的中介机构；

（5）决定其他与发行境内债务融资工具相关的事宜；

公司董事局同时提请股东大会授权董事局主席李光宁先生为境内债务融资工具发行的获授权人士，具体处理与上述发行有关的事务。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，代表公司在境内债务融资工具发行过程中处理有关的上述事宜。

本次授权的有效期为公司 2016 年度股东大会审议通过之日起至召开 2017 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

二〇一七年四月二十八日

## 关于提请股东大会批准境外发行 债务融资工具的议案

各位股东：

为了实现公司的可持续发展、改善公司资本结构、满足公司资金需求，现提请公司股东大会授权公司董事局具体决定境外注册公司在境外进行债务融资（下称：境外债务融资），授权额度为人民币 50 亿元或等额外币。同时，提请公司股东大会授权公司董事局具体办理境外债务融资发行的具体事宜，具体内容如下：

（1）根据公司需要以及市场条件，在上述授权额度内具体决定每一次境外债务融资的具体方案、条款、交易文件以及其他事宜，包括（但不限于）发行主体、债务种类、债务融资形式、币种、规模、市场、利率、期限、采取公司或公司的其他境内子公司提供担保或其他增信方式及相应条件、募集资金用途、上市地点及一切相关申请事宜等；

（2）与债务融资相关的其他事项，包括但不限于为每一次债务融资聘请中介机构，办理向审批机构申请本次发行的事项，制作及签署所有必要的法律文件及市场推广材料等；

（3）如监管部门发行政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的重大事项外，在股东大会授权范围内，可依据监管部门的意见或当时的市场条件对境外债务融资的具体方案等相关事项进行相应的调整；

（4）办理其他与境外债务融资相关的事宜。

公司董事局同时提请股东大会授权董事局主席李光宁先生为境外债务融资工具发行的获授权人士，具体处理与上述发行有关的事务。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，代表公司在境外债务融资工具发行过程中处理有关的上述事宜。

本次授权的有效期为公司 2016 年度股东大会审议通过之日起至召开 2017 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

二〇一七年四月二十八日

## 关于修改《公司分红管理制度》的议案

各位股东：

为进一步规范公司运作，不断完善公司法人治理结构，现结合公司的实际经营情况，拟对公司《分红管理制度》作相应修订。

修订后的《分红管理制度》详见附件九。

以上议案，提请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日

附件一：

## 珠海华发实业股份有限公司 2016 年度董事局工作报告

2016 年上半年，在中央强调去库存的基础上，各项信贷政策和税收政策进一步宽松，推动一线、重点二线城市房地产交易量价齐升。随着房地产市场分化的加剧，国家对房地产行业政策强化了分类调控、精准施策的原则，强调综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制的建设，在注重抑制投资投机性需求的同时保持对合理消费需求的支持，促进房地产市场健康理性发展。

国家统计局数据显示，2016 年全国商品住宅销售面积 13.8 亿平方米，销售金额 9.9 万亿元，较 2015 年分别增长 22.4% 和 36.2%。其中，前三个季度全国商品住宅销售面积同比分别增长 35.6%、24.7% 和 24.9%，调控政策出台后，第四季度同比增速 13.4%，明显放缓。

从房企表现看，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，行业集中度不断提升；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。

报告期内，公司实现销售金额 357.25 亿元，在 2015 年进入全国房企销售八十强的基础上，进一步提升至全国房企销售四十强，行业地位显著提升。

### 一、2016 年度经营情况回顾

报告期内，面对复杂多变的宏观环境和市场行情，公司在董事局的领导下，公司经营业绩取得较大幅度增长。报告期内，公司实现营业收入 132.99 亿元，同比增长 60.07%；归属于上市公司股东净利润 10.18 亿元，同比增长 49.73%；截止报告期末，公司总资产为 1,137.97 亿元，同比增长 21.75%。报告期内，公司实现销售金额 357.25 亿元，同比增长 168.61%；新开工面积 235.42 万平方米，同比增长 7.15%，竣工 133.56 万平方米，同比增长 25.94%。截止报告期末，公司拥有的土地储备建筑面积为 805.18 万平方米，在建面积 567.31 万平方米。



### **（一）销售业绩再创新高，行业地位显著提升**

报告期内，得益于战略布局的优化，公司充分抓住房地产市场发展的良好时机，促进公司销售大幅提升，呈现出珠海区域继续领跑、核心城市渐入佳境的良好态势。报告期内，公司实现销售面积 167.68 万平方米，实现销售金额 357.25 亿元，同比增长达 168%，销售业绩跻身行业销售 40 强，行业地位显著提升。其中珠海大区（珠海、中山）实现销售金额 233.53 亿元，上海大区（上海、威海）实现销售 66.44 亿元，广州大区（广州、武汉、南宁）实现销售 36.48 亿元。

### **（二）项目拓展稳健推进，投资渠道多样化拓展**

报告期内，公司深入推进“珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等一、二线核心城市为重点”的战略思想，在深耕珠海市场的基础上，积极开拓选定的战略重心区域并取得成效。报告期内，公司新增房地产项目建筑面积 69.81 万平方米，并成功进驻北京、苏州及美国旧金山等境内外城市，在形成以珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等核心城市为重点的区域布局的同时，逐步开拓海外市场。

报告期内，面对土地公开市场上竞争激烈的态势，公司强化合作开发、项目并购、城市更新等多种投资方式，进一步拓宽投资渠道，降低公司土地购置成本。报告期内，公司城市更新工作全面开展，在积极推进珠海区域“三旧”改造项目的同时，其他重点城市的城市更新工作也在稳步推进中。

### **（三）优+生活体系全面绽放，标准化建设初见成效**

报告期内，公司以优+生活体系为引领，不断加强产品标准化建设，实施全成本控制，进一步提升公司产品市场竞争力。公司实现优+产品体系在全国各地项目的全面覆盖，并成功在上海、武汉两地举办华发优+产品发布会，在定义华发产品品质新高度的同时，进一步提升公司的品牌影响力。报告期内，公司制定的《“优+生活”产品标准化体系的研发与实践》荣获第二十六届广东省企业管理现代化创新成果一等奖。

报告期内，公司全力建设项目开发全流程协同机制，推动产品体系不断完善，因地制宜不断充实产品户型库，成功编制《华发股份户型标准手册》、《住宅小区智能化配置标准》、《电梯梯控系统设计标准》等各项标准及模板。

### **（四）融资成本显著下降，资金管理成效显著**

报告期内，公司适时抓住资本市场上的有利时机，继续加大资本市场上的融资力度，成功发行三期共计 70 亿元的非公开发行公司债券，利率最低至 3.85%，同时稳步

推进公开发行 25 亿元公司债券、50 亿中期票据等工作。资本市场上的成功运作，有效的改善了公司资产负债结构，推动公司有息负债率、融资成本进入双降通道，强力支撑了公司区域战略布局和项目开发建设的资金需求。报告期内，公司融资结构大幅优化，平均融资成本已由 2015 年的 9.17% 下降至 6.85%。

报告期内，公司通过积极销售，合理投资，年内公司实现经营性现金流净额人民币 190.69 亿元。公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金使用效率。截至报告期末，公司持有货币资金人民币 158.47 亿元，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款 240.28 亿后，公司实际资产负债率为 58.48%。公司继续通过坚持项目合作、拓宽融资渠道、加大资本市场融资力度，保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

报告期内，基于公司良好的信誉及不断提高的抗风险能力和盈利能力，联合资信将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”，同时将“15 华发 01”的债项信用等级由“AA”为上调至“AA+”；鹏元资信同样将华发股份发行主体长期信用等级上调为 AA+，将“09 华发债”债券信用等级上调为 AA+，评级展望维持为稳定。

### **（五）转型升级纵深突破，产业格局优化提升**

报告期内，公司围绕住宅产业，致力打造由商业地产、新科技、定制精装、产业投资等其他产业构成的全价值链综合型房企。

商业地产优化布局。报告期内，华发商都优化招商业态，提升运营效率，经营业绩继续领跑珠海商业地产。华发新天地业务拓展全面展开，新增写字楼等自持物业招商业务，积极应对国内土地市场发展新趋势；成功布局中山、武汉等商业项目，稳步推进商业格局全国化。阅潮书店形成连锁化经营模式，在商都旗舰店的基础上，成功开出狮山社区店、外伶仃社区店两家分店，并同步推进全市其他分店的筹建工作。

新兴产业提速增效。报告期内，定制精装模式逐步成熟，并成功迈出珠海、走向全国，运营业务拓展至上海华发四季、中山华发四季、南宁国宾壹号等异地项目。报告期内，公司联手中建三局，成功组建华发中建新科技投资控股有限公司，率先试水建筑工业化新领域，并成功推动珠海首个建筑产业现代化 PC 厂项目开工建设。报告期内，公司成立珠海华发华宜投资控股有限公司，搭建股权投资业务平台，参与设立和谐并购安华私募投资基金，推动公司股权投资业务迈出坚实的一步。

## （六）管控体系纵深优化，管理效能不断提升

报告期内，公司对组织架构进一步纵深优化，不断提升管理效能，以适应公司系统化的发展格局。报告期内，公司组建人力资源管理中心，全面加强人力资源运营管控、干部管理和人才培养；积极实施精品人才引进战略，引进各类优秀专业人才，深化华发新星培养计划，加强人才梯度建设；组建安全生产委员会，强化人员配置，严抓安全生产；实施法务垂直管理，加大内审检查力度，完善公司风控体系；全力推行基层党组织规范化建设，积极发挥党委、纪委的纪检监督作用。

区域公司管理方面，成立珠海、上海、广州及沈阳四大区域公司，促进公司由二级管控向三级管控转变，进一步强化公司管控能力，提高管理效率。

## 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

报告期内，公司共召开了 27 次董事局会议，会议内容涉及定期报告、利润分配、对外投资、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 6 次股东大会：2015 年度股东大会和 2016 年第一至五次临时股东大会，分别审议了年度报告、下属公司贷款担保、关联交易、公开及非公开发行公司债券、董事局及监事会换届等事项，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、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。

2017 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

二〇一七年四月二十八日

## 附件二：

# 珠海华发实业股份有限公司 2016 年度监事会工作报告

2016 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、第八届监事会第二十一次会议于 2016 年 4 月 7 日在珠海市昌盛路 155 号公司 7 楼会议室召开，经与会监事记名投票表决一致通过了：《关于〈2015 年度监事会工作报告〉的议案》、《关于〈2015 年度报告〉全文及摘要的议案》、《关于 2015 年度利润分配方案的议案》、《关于〈2015 年度内控检查监督工作报告〉的议案》、《关于〈2015 年度内部控制评价报告〉的议案》、《关于〈2015 年度社会责任报告书〉的议案》、《关于〈2015 年度募集资金存放与实际使用情况专项报告〉的议案》。

2、第八届监事会第二十二次会议于 2016 年 4 月 29 日在珠海市昌盛路 155 号公司 7 楼会议室以通讯方式召开，经与会监事记名投票表决一致通过了《关于〈2016 年第一季度报告〉的议案》。

3、第八届监事会第二十三次会议于 2016 年 8 月 29 日在珠海市昌盛路 155 号公司 7 楼会议室以通讯方式召开，经与会监事记名投票表决一致通过了《关于〈2016 年半年度报告〉及摘要的议案》、《关于〈2016 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〈2016 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、第八届监事会第二十四次会议于 2016 年 10 月 24 日在珠海市昌盛路 155 号公司 7 楼会议室以通讯方式召开，经与会监事记名投票表决一致通过了《关于监事会换届选举的议案》。

5、第八届监事会第二十五次会议于 2016 年 10 月 28 日在珠海市昌盛路 155 号公司 7 楼会议室以通讯方式召开，经与会监事记名投票表决一致通过了《关于〈2016 年第三季度报告〉的议案》。

6、第九届监事会第一次会议于 2016 年 11 月 10 日在珠海市昌盛路 155 号公司 8 楼会议室召开，经与会监事记名投票表决一致通过了《关于选举公司监事长的议案》。

7、第九届监事会第二次会议于 2016 年 11 月 23 日在珠海市昌盛路 155 号公司 7 楼会议室以通讯方式召开，经与会监事记名投票表决一致通过了《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 2016 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

二〇一七年四月二十八日

## 附件三：

## 珠海华发实业股份有限公司 2016 年年度报告摘要

### 一、重要提示

1、本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3、公司全体董事出席董事局会议。

4、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5、经董事局审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以公司 2016 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 8 元（含税），预计分配现金股利 941,472,496.00 元（含税），同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股。

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	华发股份	600325

联系人和联系方式	董事局秘书	证券事务代表
姓名	侯贵明	阮宏洲
办公地址	珠海市昌盛路155号	珠海市昌盛路155号
电话	0756-8282111	0756-8282111
电子信箱	zqb@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.com

#### 2、报告期公司主要业务简介

公司主营业务为房地产开发与经营，拥有房地产一级开发资质。公司房地产经营模式以自主开发销售为主，并逐步开展合作开发等多种经营模式。公司主要开发产品为住宅、车库及商铺。

公司业务范围主要集中在珠海、上海、广州、武汉、苏州、南宁、中山、威海、包头、沈阳、大连，其中珠海为公司战略大本营，上海、广州、武汉等一线城市及重点二线城市为公司战略发展方向。

2016 年上半年，在中央强调去库存的基础上，各项信贷政策和税收政策进一步宽松，推动一线、重点二线城市房地产交易量价齐升。随着房地产市场分化的加剧，国家对房地产行业政策强化了分类调控、精准施策的原则，强调综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制的建设，在注重抑制投资投机性需求的同时保持对合理消费需求的支持，促进房地产市场健康理性发展。

国家统计局数据显示，2016 年全国商品住宅销售面积 13.8 亿平方米，销售金额 9.9 万亿元，较 2015 年分别增长 22.4% 和 36.2%。其中，前三个季度全国商品住宅销售面积同比分别增长 35.6%、24.7% 和 24.9%，调控政策出台后，第四季度同比增速 13.4%，明显放缓。

从房企表现看，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，行业集中度不断提升；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。

报告期内，公司实现销售金额 357.25 亿元，在 2015 年进入全国房企销售八十强的基础上，进一步提升至全国房企销售四十强，行业地位显著提升。



3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年		本年比上年 增减(%)	2014年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	113,796,835,130.23	93,466,884,218.29	91,636,076,503.46	21.75	68,910,651,029.78	67,431,090,991.88
营业收入	13,298,911,112.74	8,308,344,527.88	8,342,339,136.29	60.07	7,104,302,025.48	7,104,302,025.48
归属于上市公司股东的净利润	1,018,381,912.11	680,131,692.08	708,014,186.78	49.73	644,805,038.31	646,702,088.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,006,785,204.57	621,622,027.65	647,117,983.96	61.96	606,075,514.77	606,070,539.77
归属于上市公司股东的净资产	12,989,478,884.61	11,740,812,703.59	11,721,065,519.14	10.64	6,961,433,935.44	6,913,804,256.29
经营活动产生的现金流量净额	19,069,066,786.01	277,869,985.73	645,729,084.69	6,762.59	1,824,815,175.04	2,032,121,655.76
基本每股收益（元/股）	0.87	0.80	0.84	8.75	0.79	0.79
稀释每股收益（元/股）	0.87	0.80	0.84	8.75	0.79	0.79
加权平均净资产收益率（%）	8.30	8.88	9.29	减少0.58个百分点	9.63	9.73

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	986,940,286.33	3,990,238,572.20	2,730,508,489.51	5,591,223,764.70
归属于上市公司股东的净利润	25,546,130.72	318,653,367.93	35,509,788.19	638,672,625.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,497,965.28	318,099,033.27	30,647,179.80	635,541,026.22
经营活动产生的现金流量净额	3,134,783,451.31	4,965,717,362.12	7,380,912,513.35	3,587,653,459.23

#### 4、股本及股东情况

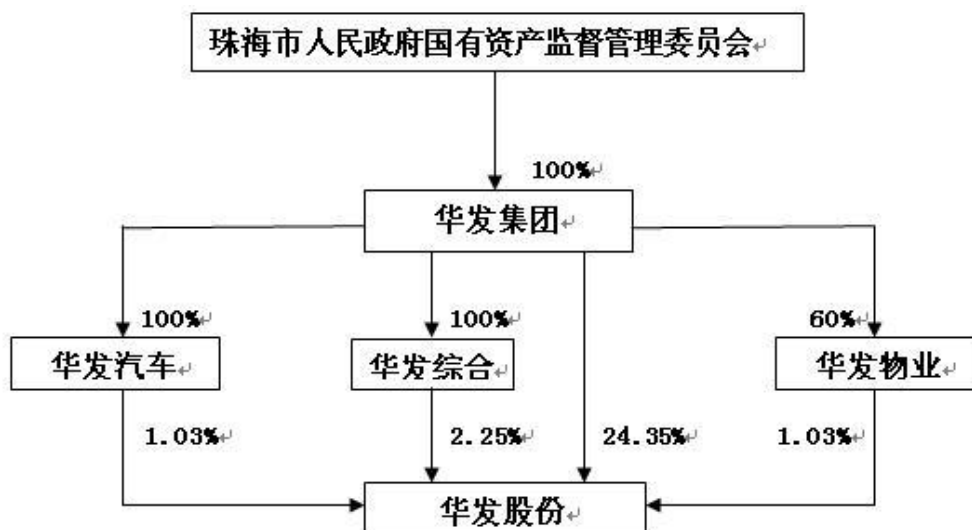
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

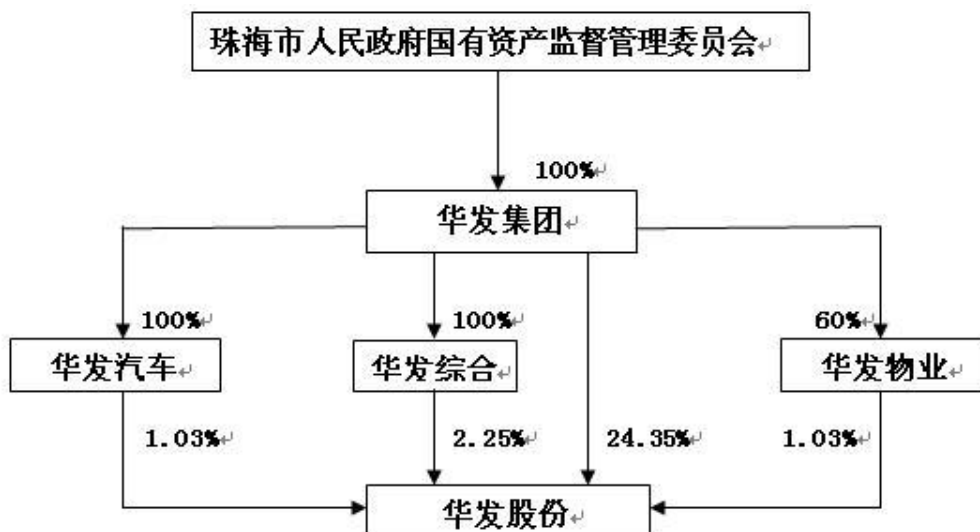
截止报告期末普通股股东总数（户）						38,679	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						38,442	
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
珠海华发集团有 限公司	0	284,655,046	24.35	105,600,000	无		国 有 法人
广东恒健资本管 理有限公司	7,630,413	40,283,474	3.45	0	无		未知
中央汇金资产管 理有限责任公司	0	36,798,400	3.15	0	无		国 有 法人
前海人寿保险股 份有限公司一海 利年年	32,999,245	32,999,245	2.82	0	无		境 内 非 国 有 法 人
全国社保基金五 零三组合	0	32,348,416	2.77	0	无		其他
国华人寿保险股 份有限公司一万 能三号	0	29,387,755	2.51	0	无		境 内 非 国 有 法 人
广东富氧基金管	0	28,571,428	2.44	0	无		境 内

理有限公司—富氧定增 1 号证券投资基金							非 国 有 法 人
全国社保基金一一四组合	23,689,535	27,698,128	2.37	0	无		其他
珠海华发综合发展有限公司	16,713,936	26,350,336	2.25	0	无		国 有 法 人
全国社保基金一一一组合	-1,100,000	14,299,428	1.22	0	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团下属子公司；未知其他流通股股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5、公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券(第一期)	15 华发 01	136057	2015 年 11 月 26 日	2020 年 11 月 26 日	30	4.5	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券	09 华发债	122028	2009 年 10 月 16 日	2017 年 10 月 16 日	17.99	7.6	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

1、公司已于 2016 年 10 月 16 日向全体“09 华发债”债券持有人支付了 2015 年 10 月 16 日至 2016 年 10 月 15 日期间的利息。有关本次付息的情况详见公司于 2016 年 10 月 12 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号:2016-073)。

2、公司已于 2016 年 11 月 28 日向全体“16 华发 01”债券持有人支付了 2015 年 11 月 26 日至 2016 年 11 月 25 日期间的利息。有关本次付息的情况详见公司于 2016 年 11 月 22 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号:2016-096)。

3、报告期内,公司未发生债券兑付的情况,亦未发生需执行债券发行人或投资者选择权条款、可交换条款的情况。

5.3 公司债券评级情况

1、“15 华发 01”债券资信评级机构情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司(以下简称“联合评级”)对跟踪评级的有关要求,联合评级将在本次债券存续期内,在公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期

跟踪评级。

联合评级将密切关注公司的相关状况，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在联合评级网站和上海证券交易所网站予以公布，并同时报送珠海华发实业股份有限公司、监管部门等。

2016 年 6 月 6 日，联合评级就本次债券出具了跟踪评级报告，跟踪评级结果为：联合评级将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”；同时将“15 华发 01”的债项信用等级由“AA”上调至“AA+”。公司已于 2016 年 6 月 8 日在上海证券交易所网站上披露了跟踪评级报告全文。具体内容详见公司于 2016 年 6 月 8 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-052）。

报告期内，鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元评级”）对公司主体长期信用进行了跟踪评级，评级结果与联合评级对公司主体长期信用的评级结果一致，均为“AA+”，评级结论不存在差异。

注：

根据联合评级对信用等级的定义，“AA”级别的含义为“偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低”，“AA+”级别为略高于“AA”级别。

根据鹏元评级对信用等级的定义，“AA”级别的含义为“债务安全性很高，违约风险很低”，“AA+”级别的含义为略高于“AA”级别。

## 2、2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券资信评级机构情况

根据监管部门和鹏元评级对跟踪评级的有关要求，鹏元评级将在本次债券存续期内，在每年公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级。

鹏元评级将密切关注公司的相关状况，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，鹏元评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在鹏元评级网站和上海证券交易所网站予以公布，并同时报送珠海华发实业股份有限公司、监管部门等。

2016 年 6 月 6 日，鹏元评级就本期债券出具了跟踪评级报告，评级结果为：本期债券信用等级由“AA”上调至“AA+”，发行主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级

展望维持为稳定。公司已于 2016 年 6 月 8 日在上海证券交易所网站上披露了报告全文。详见公司于 2016 年 6 月 8 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-051）。

报告期内，联合评级对公司主体长期信用进行了跟踪评级，评级结果与鹏元评级对公司主体长期信用的评级结果一致，均为“AA+”，评级结论不存在差异。

#### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率	79.60%	79.63%	-0.04
EBITDA 全部债务比	0.03	0.01	200.00
利息保障倍数	0.49	0.22	122.73

### 三、经营情况讨论与分析

#### 1、报告期内主要经营情况

报告期内，面对复杂多变的宏观环境和市场行情，公司在董事局的领导下，公司经营业绩取得较大幅度增长。报告期内，公司实现营业收入 132.99 亿元，同比增长 60.07%；归属于上市公司股东净利润 10.18 亿元，同比增长 49.73%；截止报告期末，公司总资产为 1,137.97 亿元，同比增长 21.75%。报告期内，公司实现销售金额 357.25 亿元，同比增长 168.61%；新开工面积 235.42 万平方米，同比增长 7.15%，竣工 133.56 万平方米，同比增长 25.94%。截止报告期末，公司拥有的土地储备建筑面积为 805.18 万平方米，在建面积 567.31 万平方米。

##### （1）销售业绩再创新高，行业地位显著提升

报告期内，得益于战略布局的优化，公司充分抓住房地产市场发展的良好时机，促进公司销售大幅提升，呈现出珠海区域继续领跑、核心城市渐入佳境的良好态势。报告期内，公司实现销售面积 167.68 万平方米，实现销售金额 357.25 亿元，同比增长达 168%，销售业绩跻身行业销售 40 强，行业地位显著提升。其中珠海大区（珠海、中山）实现销售金额 233.53 亿元，上海大区实现销售 66.44 亿元，广州大区实现销售 36.48 亿元。

##### （2）项目拓展稳健推进，投资渠道多方拓展

报告期内，公司深入推进“珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等一、二线核心城市为重点”的战略思想，在深耕珠海市场的基础上，积极开拓选定的战略重心区域并取得成效。报告期内，公司新增房地产项目建筑面积 69.81 万平方米，成功进驻北京、苏州及美国

旧金山等境内外城市，在形成以珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等核心城市为重点的区域布局的同时，稳步开拓海外市场。

报告期内，面对土地公开市场上竞争激烈的态势，公司强化合作开发、项目并购、城市更新等多种投资方式，进一步拓宽投资渠道，降低公司土地购置成本。报告期内，公司城市更新工作全面开展，在积极推进珠海区域“三旧”改造项目的同时，其他重点城市的城市更新工作也在稳步推进中。

### （3）优+生活体系全面绽放，标准化建设初见成效

报告期内，公司以优+生活体系为引领，不断加强产品标准化建设，实施全成本控制，进一步提升公司产品市场竞争力。公司实现优+产品体系在全国各地项目的全面覆盖，并成功在上海、武汉两地举办华发优+产品发布会，在定义华发产品品质新高度的同时，进一步提升公司的品牌影响力。报告期内，公司制定的《“优+生活”产品标准化体系的研发与实践》荣获第二十六届广东省企业管理现代化创新成果一等奖。

报告期内，公司全力建设项目开发全流程协同机制，推动产品体系不断完善，因地制宜不断充实产品户型库，成功编制《华发股份户型标准手册》、《住宅小区智能化配置标准》、《电梯梯控系统设计标准》等各项标准及模板。

### （4）融资成本显著下降，资金管理成效显著

报告期内，公司适时抓住资本市场上的有利时机，继续加大资本市场上的融资力度，成功发行三期共计 70 亿元的非公开发行公司债券，利率最低至 3.85%，同时稳步推进公开发行 25 亿元公司债券、50 亿中期票据等工作。资本市场上的成功运作，有效的改善了公司资产负债结构，推动公司有息负债率、融资成本进入双降通道，强力支撑了公司区域战略布局和项目开发建设的资金需求。报告期内，公司融资结构大幅优化，平均融资成本已由 2015 年的 9.17% 下降至 6.85%。

报告期内，公司通过积极销售、加强回款、合理投资，年内公司实现经营性现金流净额人民币 190.69 亿元。公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升了资金使用效率。截至报告期末，公司持有货币资金人民币 158.47 亿元，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款 240.28 亿后，公司实际资产负债率为 58.48%。公司将继续通过坚持项目合作、拓宽融资渠道、加大资本市场融资力度，保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

报告期内，基于公司良好的信誉及不断提升的抗风险能力和盈利能力，联合资信将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”，同时将“15 华发 01”

的债项信用等级由“AA”为上调至“AA+”；鹏元资信同样将华发股份发行主体长期信用等级上调为 AA+，将“09 华发债”债券信用等级上调为 AA+，评级展望维持为稳定。

(5) 转型升级纵深突破，产业格局优化提升

报告期内，公司围绕住宅产业，致力打造由商业地产、新科技、定制精装、产业投资等其他产业构成的全价值链综合型房企。

商业地产优化布局。报告期内，华发商都优化招商业态，提升运营效率，经营业绩继续领跑珠海商业地产。华发新天地业务拓展全面展开，新增写字楼等自持物业招商业务，积极应对国内土地市场发展新趋势；成功布局中山、武汉等商业项目，稳步推进商业格局全国化。阅潮书店形成连锁化经营模式，在商都旗舰店的基础上，成功开出狮山社区店、外伶仃社区店两家分店，并同步推进全市其他分店的筹建工作。

新兴产业提速增效。报告期内，定制精装模式逐步成熟，并成功迈出珠海、走向全国，运营业务拓展至上海华发四季、中山华发四季、南宁国宾壹号等异地项目。报告期内，公司联手中建三局，成功组建华发中建新科技投资控股有限公司，率先试水建筑工业化新领域，并成功推动珠海首个建筑产业现代化PC厂项目开工建设。报告期内，公司成立珠海华发华宜投资控股有限公司，搭建股权投资业务平台，参与设立和谐并购安华私募投资基金，推动公司股权投资业务迈出坚实的一步。

(6) 管控体系纵深优化，管理效能不断提升

报告期内，公司对组织架构进一步纵深优化，不断提升管理效能，以适应公司系统化的发展格局。报告期内，公司组建人力资源管理中心，全面加强人力资源运营管控、干部管理和人才培养；积极实施精品人才引进战略，引进各类优秀专业人才，深化华发新星培养计划，加强人才梯度建设；组建安全生产委员会，强化人员配置，严抓安全生产；实施法务垂直管理，加大内审检查力度，完善公司风控体系；全力推行基层党组织规范化建设，积极发挥党委、纪委的纪检监督作用。区域公司管理方面，成立珠海、上海、广州及沈阳四大区域公司，促进公司由二级管控向三级管控转变，进一步强化公司管控能力，提高管理效率。

2、导致暂停上市的原因

适用 不适用

3、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4、公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用



5、公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6、与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本报告期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 134 户，增加 22 户，减少 2 户，子公司具体情况详见审计报告“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

名称	变更原因
1、珠海华熠房产开发有限公司	新设
2、深圳市华发房地产开发有限公司	新设
3、珠海市海川地产有限公司	同一控制下企业合并
4、苏州铎福创盛置业有限公司	新设
5、苏州铎顺置业有限公司	新设
6、珠海华发国通房产开发有限公司	新设
7、苏州禾发房地产开发有限公司	新设
8、南京铎顺房地产开发有限公司	新设
9、杭州铎泓置业有限公司	新设
10、珠海华发中磊置业有限公司	新设
11、珠海华发华宜投资控股有限公司	新设
12、珠海华发华育投资有限公司	新设
13、珠海华迎投资有限公司	新设
14、珠海高新区容闳幼儿园	新设
15、上海铎宝置业有限公司	新设
16、北京星泰通府置业有限公司	新设
17、珠海华恒绿植管理有限公司	新设
18、Palo Alto Properties Investment,LLC	新设
19、苏州铎利置业有限公司	新设
20、珠海华瑞投资有限公司	新设
21、珠海华发西区商业有限公司	新设
22、华发置地（香港）有限公司	新设

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体。

名称	变更原因
1、广州华发文化传播有限公司	注销
2、重庆华发投资有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见审计报告“附注七、合并范围的变更”。

## 附件四：

# 珠海华发实业股份有限公司 2016 年度财务决算报告

2016 年在公司董事局的正确领导和大力支持下，面对瞬息万变的宏观环境和复杂的市场行情，公司经营业绩取得较大幅度增长。

2016 年，公司产品销售大幅提升，优+生活体系全面绽放，产品竞争力迅速提升，投资拓展多路并行，核心区域做优做强，融资工作阔步推进，资金供给量足质优，转型升级纵深突破，产业格局扩容提升，管控优化扬长补短，有效激发管理效能。公司逐渐由住宅产业单一发展成功转型为以住宅为主业、商业及职能公司、新投资业务同步前行的“1+2”发展格局。

2016 年公司总资产达 1,137.97 亿元，比 2015 年 934.67 亿元增加 203.30 亿元，增幅达 22%；净利润 14.28 亿元，较 2015 年 6.58 亿元增长 117.02%。

具体财务决算报告如下：

### （一）财务状况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：113,796,835,130.23 元

负债总额：90,581,352,146.76 元

所有者权益：23,215,482,983.47 元

其中：归属于母公司所有者权益：12,989,478,884.61 元

少数股东权益：10,226,004,098.86 元

### （二）经营成果

2016 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：13,298,911,112.74 元

营业成本：9,006,272,970.39 元

投资收益：51,585,824.24 元

利润总额：1,970,084,869.38 元

税后净利润：1,427,684,035.53 元

其中：归属于母公司所有者的净利润：1,018,381,912.11 元

少数股东损益：409,302,123.42 元

净资产收益率（加权平均）：8.30%

基本每股收益：0.87 元

### （三）现金流量

2016 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：7,708,988,740.01 元。

其中：

经营活动产生的现金流量净额：19,069,066,786.01 元

投资活动产生的现金流量净额：-9,969,523,620.00 元

筹资活动产生的现金流量净额：-1,395,795,872.95 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响：5,241,446.95 元

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日

## 附件五：

# 珠海华发实业股份有限公司 2017 年度财务预算报告

### 一、总述

珠海华发实业股份有限公司 2017 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、2017 年度重点计划

2017 年是房地产行业挑战与机遇并存、困难与希望同在的一年。预计宏观经济增速将继续下滑，“因城施策”的房地产调控政策仍将持续，国内房地产市场将面临较大挑战。但城镇化的大趋势仍然没有改变，土地市场上并购、收购等方式成为行业重点关注的投拓方式。2017 年，公司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，着力强化资金、管理、人才三大核心支撑，全力推进各项工作再上新台阶。

#### （一）加大产品销售力度，确保业绩平稳增长。

2017 年，公司将实时掌握相关政策导向，积极采取多种有效营销方式，加强销售工作，提高经营性现金流比重，促进公司经营业绩平稳增长。

一是珠海区域依托华发品牌及客户基础，全力推进华发依山郡、华发国际海岸、华发绿洋湾、中山华发观山水等项目的销售工作。二是上海区域以项目品质口碑夯实华发品牌根基，密切关注市场机会，大力推动上海华发华润静安府、苏州华发公园首府、威海华发九龙湾等项目的销售。三是广州区域强化以客户资源为纲，客户渠道为线，推动广州华发荔湾荟、武汉华发外滩首府、南宁华发国宾壹号等三地多个项目并行发力。四是沈阳区域优化促销政策及方式，加大去库存力度，力争清盘。

#### （二）强化项目生产安全和效率，确保产品品质与速度实现双提升。

2017 年，公司将着重强化研究研发工作，创新产品类型，提升产品品质，优化成本控制，不断增强企业核心竞争力。

一是科学统筹抓好全国在建项目的开发建设，加强一级计划节点管控、落实主体责任，确保按时开工、适时销售、及时验收、准时交付。二是强化产品研发，深化产品创新，实施研发和设计管理分离，加强与名校名企等单位的合作，梳理产品线，推动“优+生活”六大体系更新升级，形成华发产品核心竞争力；同时，加强绿色建筑研发，打造绿色建筑标杆项目。三是健全产品标准化建设，不断完善各类产品及服务供应库，规范技术标准，实现生产效率大提升。四是优化成本控制，不断完善住宅成本控制体系，充实《设计收费标准》，加快建立商业成本控制体系。

### **（三）投资拓展坚持战略引领，创新投拓模式，增加优质项目储备。**

2017 年，公司将全面梳理投资布局，创新投拓模式，制定城市投资模型，科学决策区域投资目标，保障公司土地储备和未来发展。

一是深耕已布局城市：珠海区域继续加大投拓力度，进一步巩固大本营地位；上海、武汉、广州等城市加强与地方政府、名企的多样化战略合作，探索产业小镇等新模式，积极寻求项目合作、资产并购等多种投拓途径。二是加强整体战略研究，优化区域布局，择机进入深圳等一线城市，积极关注南京、杭州等城市。三是积极开展城市更新工作，珠海区域在确保抢占先机、储备资源基础上，积极推进城市更新项目落地实施；逐步强化与异地城市的优秀企业合作，推动异地城市的更新工作全面开展。四是扩大境外布局，依托香港公司、美国公司等境外投拓平台，积极拓展境外房地产业务。

### **（四）纵深推进转型升级，积极培育新的利润增长点。**

2017 年，公司将在依托现有业务格局基础上，积极寻求新的业务方向，努力提升持有型物业的运营能力，不断夯实多元化布局。

一是商业地产要优化业务模式和产品组合，推动华发商都、华发新天地、阅潮、华商百货等自营业务提升品牌、稳步提升运营效率；加大区域布局，加快探索持有性物业的管理与盈利模式，提高运营能力。二是着力培育壮大新业务。努力提升定制精装、软装等高利润业务的占比，精心打造华发优+生活 APP，提升华发产品附加值；完善产品技术标准，不断丰富产品线；积极需开拓股权投资业务。三是加强与产业资本的联动发展，借助金融资本提升旧业务、探索新业务，实现跨越发展。

### **（五）强化内部管控力度，为公司业务发展提供可靠支撑**

2017 年，公司将进一步强化运营、融资、组织管控、人力资源、信息化建设、党建纪检等方面的管控力度，以适应公司不断发展的业务格局。

一是推动优化管控落到实处，研究梳理总部与区域公司、城市公司及职能公司的管控关系，推进三级管控模式落地，以上海公司为试点，做实区域公司，在此基础上广州公司试行推进；拆分运营管理部，实行住宅和职能公司分开管控；以华发华宜公司为平台，增设股权投资管理中心，加强职能公司股权资本化、资本运作、上市、并购、股权投资等业务。

二是创新举措，合力做好融资工作。2017 年融资工作重心是降成本、去杠杆、调结构。在货币政策收紧的大环境下，要加强资金管理，多方位筹措资金，做好资金收紧的应对准备。首先争取在公开市场进行直接融资，并开拓海外融资渠道，同时要展开与银行的全方位合作，尽最大努力筹措资金，保障公司发展的资金需求。

三是加强人才队伍建设，制订华发股份人力资源管理三年战略规划，探索职能公司员工持股计划、跟投与事业合伙人制等中长期激励制度，构建与效益挂钩的薪酬分配机制和激励机制。

四是有序推进信息化建设，完成公司 IT 总体规划，推动房地产营销管理系统和档案管理系统上线运行，并同步推进人力资源、财务、工程、成本、招采管理等管理系统建设。

五是进一步强化党建工作，提高党员思想认识和政治觉悟，发挥党员先锋模范作用和党委、纪委的纪检监督作用，为公司经营发展提供扎实的政治保障。

（六）加强销售费用、管理费用的管控，职工薪酬总额的增长与业务发展规模增长相匹配，确保费效比控制在合理范围内。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日

## 附件六：

# 珠海华发实业股份有限公司 2016 年度社会责任报告书

### 一、公司概况

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”，600325.SH）成立于 1992 年 8 月，其前身始创于 1980 年，1994 年取得国家一级房地产开发资质，2004 年成为房地产上市公司。

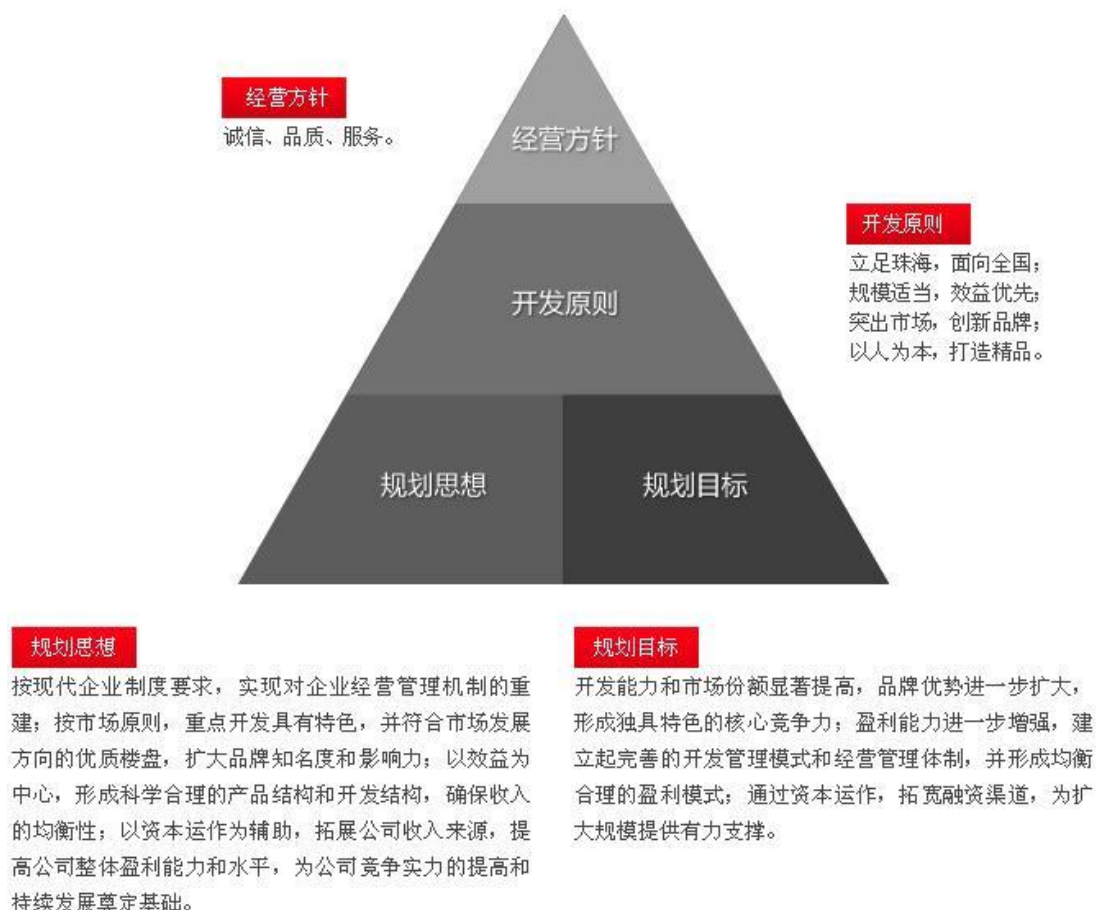
上市以来，华发股份获得了多项荣誉：2004 年被评为“中国房地产上市公司 20 强”名列第五，2005 年荣获中国地产主流峰会专业媒体联盟“十大领袖品牌开发商”称号，2008 年和 2009 年先后荣获“全国房地产企业纳税百强”、“中国人居 10 年杰出贡献企业奖”、“广东责任房企”、“感动社会（广东）模范房地产企业”、“珠海纳税十佳”、“珠海最具社会责任企业”、“中国房地产十佳诚信开发企业”等殊荣，2010 年、2011 年，华发股份先后两次入选国际著名财经杂志《财富》公布的“中国 500 强排行榜”。2011 年，华发股份荣获“2010 年度广东省房地产企业社会责任示范企业”称号。2014 年，华发股份十度荣膺“广东地产资信 20 强”。2014 年，华发股份入围“中国房企 200 强”。2016 年 11 月，在《每日经济新闻》主办的“2016 年第六届上市公司口碑榜”评选中，公司荣获“最佳资本运作”殊荣；2017 年 3 月，公司荣获观点地产新媒体颁发的“2017 中国房地产上市企业 30 强（地产 G30）”。

一直以来，华发股份始终坚持诚信经营的方针，秉承“建筑理想家”、“越完美越追求完美”的宗旨和信念，坚持“诚信、品质、服务”的经营方针，勇于开拓，锐意创新，成功打造了一系列房地产精品项目，多个项目获得国家、省、市各项殊荣。鸿景花园、华发新城、华发世纪城、华发水郡、华发生态庄园成为了全国知名的楼宇品牌。

近年来，华发股份实施“立足珠海，面向全国”的发展战略，在巩固珠海房

地产企业龙头地位的基础上，稳步推进对外扩张步伐。目前，已经成功进驻北京、上海、广州、武汉、苏州、南宁等异地城市，呈现了由单一城市、单一区域向多个城市、多个区域方向发展的良好态势，并从单纯的住宅开发商向包括精品住宅、商业地产、旅游地产、土地一级开发、保障性住房在内的综合性地产商跨越。

### 华发股份战略发展规划



## 二、经营责任

2016 年是华发股份在全国房地产行业昂扬进取、全面突破的一年。一年来，面对瞬息万变的宏观环境和复杂的市场行情，华发股份在董事局的正确领导和大力支持下，坚持战略引领，团结一心、攻坚克难，各项工作取得了卓著的成绩。

### （一）经营业绩实现新突破

2016 年，公司销售业绩持续保持增长态势，并在本年度呈现出爆发式增长，全年实现销售金额超 357 亿元，同比去年增长超过 168%，并首次跻身全国 40 强；



实现营业收入约 133 亿元，归属于母公司的净利润 10.18 亿元。截止 2016 年 12 月 31 日，华发股份资产总额超过 1100 亿，达到历史新高点；全国在建面积 567.31 万 m<sup>2</sup>，拥有土地储备计容积率建筑面积 805 万 m<sup>2</sup>，年内竣工交付面积 133.56 万 m<sup>2</sup>，为全国超过 1 万个家庭实现了宜居梦想；公司综合实力实现跨越发展，一举跃入全国房地产行业第二集团军，顺利实现十三五规划“开门红”，开创了公司有史以来最好的发展格局。

2013-2016年销售金额



2013-2016经营业绩



## (二) 产品体系创新发展，核心竞争力显著提升

一直以来，华发股份坚持精品战略，不断对产品体系进行创新升级。2015年，华发股份创新性的提出“优+生活”产品体系，以“华发新一代优+生活引领宜居未来”理念，打造互联网社区、生态规划、创新建筑、智慧家居、定制精装、

星级配套六大体系及四十大细节，标志着华发股份自 2012 年以来的转型升级取得了重大突破，提高了华发股份产品自信，为中国房地产行业开创了一个国际宜居的新时代。

2016 年，华发股份全面推广优+产品体系，实现优+生活体系全面植入各城市公司项目的目标，有效提升了产品品质，公司产品得到市场广泛认可，树立了公司良好的业界形象，提升了公司品牌影响力。继珠海之后，华发股份成功在上海中心、武汉琴台大剧院等顶级地标中心举办华发优+产品发布会，优+产品体系全面覆盖，精彩亮相，完美融合传统工匠精神与前沿科技潮流，定义华发产品品质新高度。《“优+生活”产品标准化体系的研发与实践》荣获第二十六届广东省企业管理现代化创新成果一等奖。

2016 年，华发股份大力推进标准化建设并逐见成效。项目开发全流程协同机制初步建立，市场、设计、营销等关键环节衔接紧密。产品体系逐步完善，因地制宜不断充实华发产品户型库，成功编制《华发股份户型标准手册》、《住宅小区智能化配置标准》、《电梯梯控系统设计标准》等各项标准及模板。

### **（三）转型升级纵深突破，产业格局优化提升**

2016 年，华发股份围绕住宅产业，致力打造由商业地产、新科技、定制精装、产业投资等其他产业构成的全价值链综合型房企。

1、商业地产优化布局。2016 年，华发商都优化招商业态，提升运营效率，经营业绩继续领跑珠海商业地产。华发新天地业务拓展全面展开，新增写字楼等自持物业全面启动招商业务，积极应对国内土地市场发展新趋势；成功布局中山、武汉等商业项目，稳步推进商业格局全国化。阅潮书店形成连锁化经营模式，在商都旗舰店的基础上，成功开出狮山社区店、外伶仃社区店两家分店，并同步推进全市其他分店的筹建工作。

2、新兴产业提速增效。定制精装模式逐步成熟，并成功迈出珠海、走向全国，运营业务拓展至上海华发四季、中山华发四季、南宁国宾壹号等异地项目。联手中建三局，成功组建华发中建新科技投资控股有限公司，率先试水建筑工业化新领域，并成功推动珠海首个建筑产业现代化 PC 厂项目开工建设。成立珠海华发华宜投资控股有限公司，搭建股权投资业务平台，携手 IDG 资本设立和谐并购安华私募投资基金，推动股权投资业务迈出坚实的一步。

### **（四）融资成本显著下降，资金管理成效显著**

报告期内，公司适时抓住资本市场上的有利时机，继续加大资本市场上的融资力度，成功发行三期共计 70 亿元的非公开发行公司债券，利率最低至 3.85%，同时稳步推进公开发行 25 亿元公司债券、50 亿中期票据等工作。资本市场上的成功运作，有效的改善了公司资产负债结构，推动公司有息负债率、融资成本进入双降通道，强力支撑了公司区域战略布局和项目开发建设的资金需求。报告期内，公司融资结构大幅优化，平均融资成本已由 2015 年的 9.17% 下降至 6.85%。

报告期内，公司通过积极销售，合理投资，年内公司实现经营性现金流净额人民币 190.69 亿元。公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金使用效率。截至报告期末，公司持有货币资金人民币 158.47 亿元，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款 240.28 亿后，公司实际资产负债率为 58.48%。公司将继续通过坚持项目合作、拓宽融资渠道、加大资本市场融资力度，保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

报告期内，基于公司良好的信誉及不断提高的抗风险能力和盈利能力，联合资信将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”，同时将“15 华发 01”的债项信用等级由“AA”为上调至“AA+”；鹏元资信同样将华发股份发行主体长期信用等级上调为 AA+，将“09 华发债”债券信用等级上调为 AA+，评级展望维持为稳定。

### 三、对股东和债权人的责任

#### 1、科学完善的治理结构，全面系统的投资者保护机制

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法律法规的规定建立科学合理的组织架构，加强内部各项管理制度的建立：围绕公司法人治理，完善制订或修订有关规章制度，形成了完整的内控制度；信息披露公开、公平、公正，确保股东和投资者充分享有法律、法规、规章所规定的各项合法权益；建立了股东大会、董事局、监事会和管理层团队组织，形成权责明确、相互依存、相互协调、相互制衡、相辅相成、各司其职、各负其责的关系，构建一种相互配合、各展其能的现代企业管理体制。

为有效保障投资者的权益，公司制定了《投资者关系管理办法》、《投资者投诉处理工作制度》，推动了投资者权益保护工作系统化、制度化和规范化。同时，为了实现与投资者之间的良性互动，在公司官网上开设“投资者咨询”、“公平在行动”两个专栏，同时依托投资者互动平台及上交所“e 互动”等官方平台，积

极与广大投资者进行沟通，构建公司与投资者之间的良性关系，并在投资公众中树立公司的诚信形象。

## 2、秉持与投资者共享企业发展成果的理念，积极回馈投资者

在公司迅速发展的同时，一直注重与投资者共享发展的成果。公司重视对投资者的合理回报，兼顾投资者对公司持续快速发展的预期，在保障公司正常经营发展的前提下，平衡现金分红和公司发展所需资金的关系，制定合理的利润分配政策，积极回报广大投资者。近三年，公司现金分红总额近 12 亿元。



## 3、对债权人权益的保护

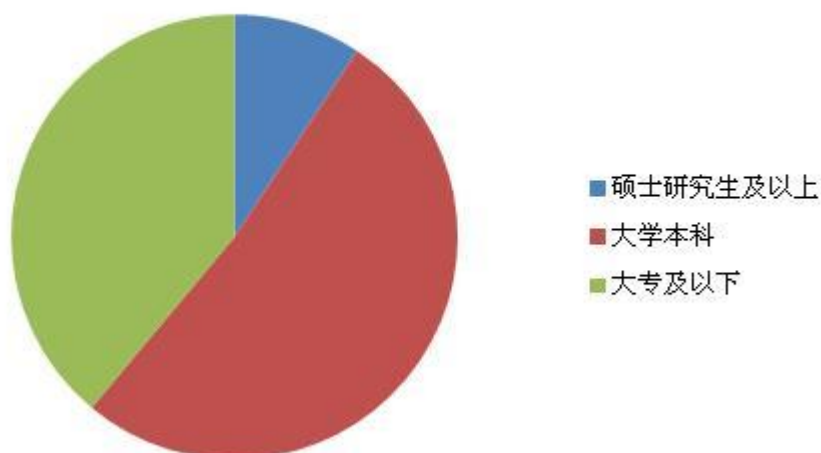
公司始终坚持稳健的经营策略，与债权人保持良好的沟通合作关系。公司在各项重大经营决策中，均充分考虑了债权人的合法权益，不断完善沟通交流的方式和渠道，严格按照与债权人签订的合同履行债务，与利益相关方分享发展机遇，共同应对挑战，实现股东利益与债权人利益的双赢。

## 四、对员工的责任

公司坚持德才兼备的用人原则，高度重视职工权利的保护，依据《公司法》和《公司章程》等的规定，建立职工监事选任制度，保障职工在公司治理中享有充分的权利；支持工会依法开展工作，关心和重视职工的合理需求；聆听员工的声音、征求创意等等，通过各种方式和途径，构建和谐稳定的劳资关系。

截止 2016 年底，公司员工达到 3,660 人，其中大学本科 1,896 人，硕士研究生及以上学历 340 人，学历构成以大学本科为主。

## 华发股份员工教育程度



2016 年，公司积极实施精品人才引进战略，引进各类优秀专业人才 83 名；实施华发新星培养计划，加强人才梯度建设，招聘各地名校毕业生近百名。

2016 年，为进一步适应公司快速发展对高素质、高能力人才的需求，公司积极开展对员工的各项培训：

1、战略支持类业务及管理能力提升训练：（1）开展房地产营改增专题培训，分别针对公司中高层、成本采购端以及营销端培训 3 次，加深相关部门对新政策的理解；（2）开展针对基层管理人员开展“高绩效管理”课程，统一管理语言，提升基层人员管理效能；（3）开展配合公司战略管控落地及专业能力提升的各类制度和专业内训；（4）开展针对投资拓展部、资金管理部及产品研发中心的外派培训，共计 3 批次，加深相关部门对前沿专业知识的掌握程度及对行内外标杆企业的了解。

2、应届生培训。为完善人才梯队建设，加强人力资源储备，公司分别针对 2016 届入职应届生及 2014、2015 届华发新星开展集中训练，提升其职业综合素养及对地产专业的认知，加速其从学校人到华发人的转变。

3、开展在线学习业务。协同搭建在线移动学习平台，推进学习碎片化，保障公司中高层及华发新星零散时间的学习提升；

为推动公司人才建设制度化和系统化，公司积极建立相关培训管理制度，制定了《华发股份新星导师管理办法》、《华发股份内部培训师管理办法》及《华发股份培训管理制度》等，加速培训管理标准化进程。

### 五、对客户的质量

公司诚信经营，不断追求一流品质。为了保证供应商、客户和消费者的合法

权益，公司严格控制产品质量，持续改善和提升产品品质，不断提高公司产品的美誉度和客户的满意度；不断完善售后服务，给客户专业、快捷、贴心的服务；加强互通，实现共赢；在不断提高公司效益的同时，更赢得了供应商、客户、消费者对公司的认可和赞誉。

在华发新一代优+家居体系中，华发更加注重客户体验，在新一代产品体系中着重构建信息交互平台，让智能家居变得更加时尚、安全、便捷、人性化。在新一代产品体系中，华发股份将促使智能家居的安装操作趋于简单方便，利用先进的中央集成控制，配合计算机技术、网络通信技术、综合布线技术和无线通讯技术，将家居生活中相关子系统有机地结合。从家电到娱乐，包括灯光、电器、窗帘、空调新风控制，背景音乐等功能在内的系统，全覆盖每个角落；从安防到智能网络，包括智能门禁、梯控、家居安防，智能移动终端和无限网络等功能数字化控制，实现信息网络一体化，随时监控，给予生活智能终端体验。

## 六、对环境的责任

实现“人与自然和谐相处”一直是华发股份追求的极致目标。在新一代“优+生活”产品体系中，“优+生态”体系将尊重自然生态放在首位，更加注重因地制宜的特长，以可持续性发展的高度与精确细致的科学规划，在不破坏生态环境的前提下，呈现出最贴近自然的优质产品，致力于打造“绿色房地产”。

为进一步贯彻“绿色房地产”的理念，华发股份与中建三局等联合组建广东华发中建新科技投资控股有限公司，积极布局建筑工业化领域。华发中建将根据我国房地产开发及居民居住习惯进行民用建筑和市政设施的工业化建造的研发、试验及工厂化的产品生产及销售，这将对加快珠海建筑业的发展方式转变、减少建筑垃圾排放、促进节能降耗、提高资源利用效率、推动绿色建筑发展等发挥重要作用。2016年，华发股份成功推动珠海首个建筑产业现代化PC厂项目开工建设，标志着华发股份探索建筑工业化领域迈入坚实的一步。

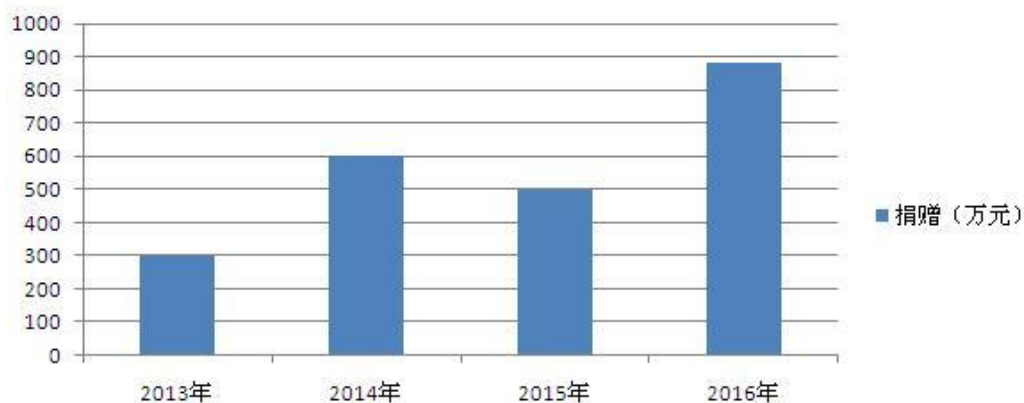
## 七、对社会的责任

在快速发展的同时，华发股份树立高度的社会责任感，关注社会民生，热心支持并积极参与包括教育、医疗、援藏、抗震救灾、优军优属、环境保护、志愿者服务、禁毒、老年人事业和市政工程等各项社会公益事业。近年来累计向社会捐资捐款超过 2,200 万元，上缴税收超过 76 亿元。

2016年，公司实现基本每股收益 0.87 元，上缴国家税收 32.74 亿元，向员

工支付工资等薪酬合计 7.69 亿元，向银行、公司债券等债权人给付的借款利息合计 42.87 亿元，对外捐赠合计人民币 0.09 亿元。根据以上数据及有关公式计算形成的公司每股社会贡献值为 8.00 元。

**2013-2016 捐赠金额（万元）**



**2013-2016 上缴税收**



#### 四、结语

2017 年，面对错综复杂、充满变数的外部经济环境，公司将坚持稳中求进的发展战略，进一步增强社会责任意识，自觉承担社会责任，给股东更多回报，给员工提供更广阔的发展空间，积极参与社会公益事业，为社会和谐发展贡献一份力量。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一七年四月二十八日

## 附件七：

## 珠海华发实业股份有限公司 独立董事 2016 年度述职报告

作为珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，2016 年度我们严格按照《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，认真履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，维护了全体股东尤其是中小股东的合法权益。现将 2016 年度履职情况汇报如下：

### 一、出席董事局会议情况

2016 年度公司共召开董事局会议 27 次(包括非现场会议),在会议召开前,我们认真研究了公司会前提供的相关资料,会议期间积极参与讨论,并结合自己的专业知识对会议文件进行认真阅读与分析,充分发表独立意见。2016 年度出席董事局会议情况如下：

独立董事	本年应参加董事局会议次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
张学兵	24	24	0	0
陈世敏	27	26	1	0
江华	27	26	1	0
谭劲松	27	26	1	0
张利国	3	2	1	0

### 二、召开专门委员会会议情况

报告期内，根据《董事局下设各专门委员会工作细则》及《审计委员会年度财务报告审计工作规程》，各专门委员会就公司定期报告、战略规划制定、内部控制建设、高管薪酬等重大事项召开专门会议，审议通过后向董事局提出了专门委员会意见。2016年度出席专门委员会会议情况如下：



独立董事	战略委员会 (应到/实到)	审计委员会 (应到/实到)	薪酬与考核委员会 (应到/实到)	提名委员会 (应到/实到)
张学兵	8/8	6/6	2/2	3/3
陈世敏	8/8	6/6	2/2	4/4
江华	8/8	0/0	2/2	0/0
谭劲松	8/8	6/6	0/0	4/4
张利国	0/0	0/0	0/0	1/1

### 三、对公司重大事项发表意见情况

2016年，我们对公司定期报告、聘任会计师事务所、重大投资、重大关联交易等事项充分发表了意见及建议，积极参与了定期报告审计及监督工作，发挥独立董事专业优势，听取了公司管理层对2016年度经营情况汇报，并提出了各自对公司发展的意见，忠实履行独立董事职责。对收购项目公司股权、参与竞拍土地、关联交易等重大事项发表意见，提醒公司管理层关注国家未来宏观政策的走向和房地产市场风险。

### 四、对公司检查情况

2016 年度，我们对公司进行了考察，密切关注公司生产经营情况和财务状况，通过电话和邮件与公司高级管理人员保持密切联系，及时获取公司重大事项的进展情况，掌握公司经营动态，高度关注外部环境及市场变化对公司的影响，关注媒体刊载的相关报道。

### 五、保护投资者权益方面

1、持续关注公司的信息披露工作，对规定信息的及时披露进行有效的监督和核查，确保公司信息披露的真实、及时、准确、完整，切实维护广大投资者和公众股东的合法权益。

2、勤勉履行职责，维护中小股东利益。报告期内，我们对提交董事局审议的议案，认真查阅相关文件资料，并向相关部门和人员进行询问。

3、加强自身学习，积极参加监管部门组织的培训，不断加深对相关法律法规的理解，提升对公司和投资者利益的保护能力，提高自觉保护中小股东利益的意识。

### 六、总体评价和建议

2016 年度，我们作为公司独立董事，持续关注公司生产经营、管理和内部

控制建设、董事局决议执行情况、关联交易、业务发展和项目进度，积极履行独立董事职责，促进公司董事局决策的客观性和科学性。

2017 年，我们将不断提高自己的履职能力，一如既往、勤勉尽职地履行独立董事职责，保护全体股东尤其是中小股东的合法权益。

独立董事：陈世敏、江华、谭劲松、张利国  
二〇一七年四月二十八日

## 附件八：

## 珠海华发实业股份有限公司

## 2017 年度担保计划

单位：万元

被担保人	子公司类别	2017 年度担保额度
珠海铎国商贸有限公司	全资子公司	30,000
珠海铎创经贸发展有限公司	全资子公司	270,000
珠海华福商贸发展有限公司	全资子公司	220,000
珠海华发装饰工程有限公司	全资子公司	360,000
珠海华发园林工程有限公司	全资子公司	20,000
珠海华发投资发展有限公司	全资子公司	10,000
珠海华耀商贸发展有限公司	控股子公司	260,000
珠海横琴华发房地产开发有限公司	全资子公司	360,000
中山市华晟房地产开发有限公司	全资子公司	90,000
中山市华发生态园房地产开发有限公司	全资子公司	90,000
武汉华耀房地产开发有限公司	全资子公司	50,000
武汉华发中城房地产开发有限公司	全资子公司	50,000
武汉华发长盛房地产开发有限公司	全资子公司	80,000
威海华发房地产开发有限公司	全资子公司	140,000
苏州铎顺置业有限公司	全资子公司	250,000
上海铎鹏置业发展有限公司	全资子公司	50,000
华发实业（香港）有限公司	全资子公司	100,000
广州华宁房地产开发有限公司	全资子公司	200,000
广州华昊房地产开发有限公司	全资子公司	310,000
广西华诚房地产投资有限公司	全资子公司	140,000
珠海市中泰投资有限公司	控股子公司	130,000
珠海市浩丰贸易有限公司	控股子公司	160,000
珠海奥华企业管理咨询有限公司	控股子公司	320,000
珠海华郡房产开发有限公司	控股子公司	600,000
武汉中央商务区投资开发有限公司	控股子公司	400,000
武汉华发长茂房地产开发有限公司	控股子公司	520,000

苏州禾发房地产开发有限公司	控股子公司	150,000
上海铎发创盛置业有限公司	控股子公司	200,000
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	控股子公司	340,000
大连华藤房地产开发有限公司	控股子公司	10,000
北京星泰通府置业有限公司	控股子公司	150,000
珠海琴发实业有限公司	合营公司	200,000
珠海华发实业股份有限公司	母公司	130,000
合计		6,390,000

## 附件九：

# 珠海华发实业股份有限公司

## 分红管理制度

(2017 年 4 月修订)

为进一步规范公司分红行为，推动公司建立科学、持续、稳定的分红机制，保护中小投资者合法权益，根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（[2013]43 号）、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》（上证公字[2013]1 号）以及《公司法》、《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定本制度。

### 第一章 公司现金分红政策

第一条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但《公司章程》规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的公司股份不参与分配利润。

第二条 股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的百分之二十五。

第三条 利润分配方案、公积金转增股本方案经公司股东大会批准后，公司董事局须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发或转增事项。

第四条 公司的利润分配应当遵循以下规定：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得影响公司持续经营能力。

（二）公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，但应优先采用现金分红的方式。公司原则上每年度进行一次利润分配，经公司股东大会审议决定，可进行中期利润分配。

（三）在公司未分配利润为正、当期可供分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。同时，公司可根据需要采取股票股利的方式进行利润分配。

## 第二章 股东回报规划

第五条 公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，应牢固树立回报股东的意识，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

第六条 公司在每个会计年度结束后，由董事局提出分红议案，独立董事发表意见，并提交股东大会进行表决。公司应广泛听取股东对公司分红的意见与建议，并接受股东的监督。

## 第三章 分红决策机制

第七条 公司利润分配预案由董事局在综合公司经营发展、股东意愿、社会资金成本及外部融资环境等因素的基础上拟定，经董事局审议通过后，提交股东大会审议决定。股东大会对利润分配预案进行审议时，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求。董事局、独立董事和公司股东可在股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权。

第八条 存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

第九条 公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并严格履行决策程序。公司利润分配政策的调整应在征得独立董事认可后，提交董事局审议，独立董事应对利润分配政策调整发表独立意见。调整利润分配政策的议案经董事局审议通过后，提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东（或股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

#### 第四章 分红监督约束机制

第十条 独立董事应对分红预案发表独立意见。

第十一条 监事会应对董事局和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

第十二条 公司的利润分配政策，属于董事局和股东大会的重要决策事项。公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的回报水平，因国家法律法规和证券监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司外部经营环境、自身经营状况发生较大变化而需调整分红政策的，按照本办法及相关法律、法规规定进行调整。

第十三条 董事局在决策和形成分红预案时，要详细记录管理层建议、参会董事的发言要点、独立董事意见、董事局投票表决情况等内容，并形成书面记录作为公司档案妥善保存。

第十四条 公司应在年度报告、半年度报告中披露利润分配预案和现金分红政策执行情况。

公司当年盈利但未提出现金分红预案的，公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络投票方式，同时应在公司年度报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划等。

第十五条 公司在前次发行招股说明书中披露了分红政策、股东回报规划和分红计划的，应在年度报告中对其执行情况作为重大事项加以提示。

## 第五章 附则

第十六条 本制度未尽事宜，依照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》规定执行。

第十七条 本制度由公司董事局负责解释。