

公司代码：600325

公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司

2017 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
本报告期内无利润分配预案或公积金转增股本预案。

二 公司基本情况

2.1 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
电话	0756-8282111	0756-8282111
办公地址	珠海市昌盛路155号	珠海市昌盛路155号
电子信箱	zqb@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.com

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减(%)
--	-------	------	---------------------

总资产	123,134,281,741.08	113,796,835,130.23	8.21
归属于上市公司股东的净资产	12,300,837,707.17	12,989,478,884.61	-5.30
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增 减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,893,014,435.67	8,100,500,813.43	-76.63
营业收入	7,001,255,296.88	4,977,178,858.53	40.67
归属于上市公司股东的净利润	568,636,796.71	344,199,498.65	65.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	564,368,180.59	340,596,998.55	65.70
加权平均净资产收益率(%)	4.44	2.92	增加1.52个百分点
基本每股收益(元/股)	0.27	0.16	68.75
稀释每股收益(元/股)	0.27	0.16	68.75

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				60,090		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
珠海华发集团有限公司	国有法人	24.19	512,379,083	190,080,000	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.13	66,237,120	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.69	56,957,187	0	无	0
全国社保基金五零三组合	其他	2.55	54,000,000	0	无	0
珠海华发综合发展有限公司	国有法人	2.24	47,430,605	0	无	0
全国社保基金一一四组合	其他	2.18	46,128,213	0	无	0
广东恒健资本管理有限公司	未知	1.78	37,655,410	0	无	0
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	其他	1.25	26,449,002	0	无	0
珠海华发汽车销售有限公司	国有法人	1.03	21,723,343	0	无	0

珠海华发物业管理服务有 限公司	国有法 人	1.03	21,723,332	0	无	0
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、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司为珠海华发集团有限公司下属子公司；未知其他流通股东是否属于《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，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

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(%)
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
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
珠海华发实 业股份有限 公司非公开 发 行 2016 年公司债券 (第一期)	16 华发 01	135266	2016 年 3 月 3 日	2021 年 3 月 3 日	5	4.8
珠海华发实 业股份有限 公司非公开 发 行 2016 年公司债券 (第一期)	16 华发 02	135267	2016 年 3 月 3 日	2019 年 3 月 3 日	15	4.39
珠海华发实 业股份有限 公司非公开	16 华发 03	135329	2016 年 3 月 21 日	2021 年 3 月 21 日	15	4.6

发 行 2016 年公司债券 (第二期)						
珠海华发实 业股份有限 公司非公开 发 行 2016 年公司债券 (第二期)	16 华发 04	135330	2016 年 3 月 21 日	2019 年 3 月 21 日	15	4.27
珠海华发实 业股份有限 公司非公开 发 行 2016 年公司债券 (第三期)	16 华发 05	135834	2016 年 9 月 9 日	2021 年 9 月 9 日	20	3.85

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	0.8092	0.7960
	本报告期 (1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.68	0.23

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

报告期内,面对复杂多变的政策环境和市场环境,在公司董事局的正确领导下,公司紧紧围绕 2017 年度经营计划,顺应政策变化,抢抓市场机遇,攻坚克难,各项工作取得良好成绩。报告期内,公司实现营业收入 70.01 亿元,同比增长 40.67%;实现归属于上市公司股东净利润 5.69 亿元,同比增长 65.21%;截至报告期末,公司总资产为 1,231.34 亿元,比上年度末增长 8.21%。报告期内,公司实现销售金额 151.83 亿元,新开工面积 139.41 万平方米,竣工 38.75 万平方米。截止报告期末,公司拥有的土地储备建筑面积为 755.17 万平方米,在建面积 618.67 万平方米。

(一) 销售格局进一步优化,核心城市实现重点突破

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,在确保珠海区域(含珠海、中山)平稳去化的基础上,上海、广州、武汉等核心城市实现重点突破,为公司

上半年销售回款做出突出贡献。公司上半年实现销售金额 151.83 亿元，销售面积 56.52 万平方米。其中珠海大区实现销售 47.44 亿元，继续领跑珠海市场；上海大区（含上海、苏州、威海）奋起直追，上半年实现销售 62.07 亿元，首次超越珠海大区，成为公司新的利润贡献点；广州大区（含广州、武汉、南宁）厚积薄发，上半年实现销售 38.13 亿元。

（二）项目拓展纵深优化，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，继续深耕上海、武汉、广州、苏州等已布局城市，并成功进驻佛山、南京，开启新一轮区域布局。

报告期内，公司成功竞得上海七宝商务地块，深化上海地区项目布局；成功竞得佛山禅城区核心祖庙商圈亲仁路地块，首次进驻佛山市场。公司通过公开竞买、项目合作等方式新增土地储备计容积率建筑面积 36.59 万平方米（权益面积）。

报告期内，公司城市更新工作稳步推进。珠海区域，旧城镇、旧村、旧厂区等更新项目均在积极跟进，上海、广州、深圳等城市更新工作有序推进，佛山、中山城市更新已介入布局。

（三）深入推进转型升级，积极推动多元化业务布局

1、商业板块提质增效。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、未来荟等新天地项目正在抓紧筹备。阅潮书店各大开业实体店加强引进精品产品，努力打造新的销售增长点。

2、新兴产业加快培育步伐。华发景龙在公装、定制精装、设计、软装四大板块业务拓展迅速，目前已进入上海、威海、广州、南宁、武汉等城市；华发优生活 APP 新版本正式上线，现已覆盖珠海和中山华发物业管理的所有项目；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。华发中建的珠海 PC 厂建设加快推进，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，成功开辟体系外市场。

（四）研究研发强化提升，优+产品加快升级

战略研究方面，公司 2016-2020 年战略规划梳编以及职能公司战略规划工作已全面启动，并深入推进香港公司、城市布局、特色小镇产业地产研究等战略研究工作。

产品研发方面，拆分产品研发与设计管控职能，设立产品研发中心，着重强化产品创新；“优+生活”产品体系提升工作全面铺开，积极推进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。

工程建设方面，全力抓好全国 59 个开发项目总建筑面积的工程建设工作，严格按照节点计划

督导施工、监察工程质量；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。

成本管理方面，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筹建中。

（五）融资渠道不断改善，资产负债结构进一步优化

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，并顺利完成两期合计 20 亿元的发行工作，进一步拓宽了公司融资渠道。同时启动非公开发行 25 亿元公司债券工作，持续推动公司融资结构的优化。“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助力。

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，截至报告期末，公司持有货币资金 145.69 亿元，剔除不构成实际偿债压力的预收账款 255.21 亿元后，公司实际资产负债率为 60.20%，公司资产负债结构得到进一步优化。

（六）管控体系整合优化，团队建设卓有成效

运营管控方面，完善了体系化的运营考核体系，制定下发 2017 年度各下属公司目标任务书，并实施跟踪督导；进一步理顺管控系统，新设股权投资管理中心、市场营销管理中心、设计管理中心、工程管理中心、客户服务中心等部门，总部管理架构更加合理、部门职责与边界更加清晰；基本建立从总部到区域公司的投资拓展体系，制订项目拓展工作专项激励机制；加快探索由二级管控向三级管控转变。通过对珠海公司管控架构的调整，促进其向区域公司方向迈进。

团队建设方面，随着限制性股票激励计划的落地实施，进一步健全了公司长效激励机制；市场化薪酬激励机制改革稳步推进，项目拓展奖激励方案率先落地，项目跟投方案、华发优+领军人才配套薪酬激励方案等改革方案正在研究制订；优+领军人才计划全面启动，中高层管理人员内部选聘、优+人才培养项目等工作取得较好成效，推动人才实现内部良性互动；充分重视干部管理与人才发展工作，建立了干部管理选拔任用管理制度，有序开展干部选拔任用工作。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☐适用 ☒不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐适用 ☒不适用