

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
2018 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 未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|------------|--------|
| 董事 | 汤建军 | 工作原因出差 | 陈茵 |
| 董事 | 刘亚非 | 工作原因出差 | 刘克 |
| 独立董事 | 张利国 | 工作原因出差 | 江华 |
| 独立董事 | 张学兵 | 工作原因出差 | 陈世敏 |

- 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 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以公司 2018 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 1.5 元（含税）。

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。经营模式以自主开发销售为主，并稳步推进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。公司投资布

局聚焦于粤港澳大湾区、环渤海经济区、长江中下游地区，其中珠海为公司战略大本营，北京、上海、广州、深圳、武汉、苏州、南京、大连等一线城市及重点二线城市为公司战略发展方向。2018年，国家坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间。

报告期内，房地产行业处于更加复杂的宏观经济环境之下，国家对房地产的调控持续：一方面在需求端继续遏制投机需求，保障合理住房需求，积极抑制非理性需求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位；另一方面在供给端则大力发展住房租赁市场，有效增加供给，强调扩大并落实“有效供给”。在“因城施策，分类调控”政策的指导下，多地先后出台住房发展规划、土地供给中长期计划，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。

在房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进的背景下，全国商品房市场成交规模趋于稳定，但分化态势依然明显：一线城市成交清淡；热点二线城市需求仍处高位，而部分调控严苛城市成交量持续下行；前期拉动全国销售面积上扬的三四线城市，下半年开始受调控政策、前期棚改货币化对需求的透支，销售增速逐月降温，但成交量全年整体表现稳定，仍为市场成交主力。

行业竞争方面，根据克而瑞发布的《2018年中国房地产企业销售TOP200排行榜》显示，2018年，中国房地产行业整体业绩规模进一步增长，大型房企销售金额稳步提升，整体销售业绩保持较高水平。随着行业集中度的提高，市场资源和份额也将更向大型品牌房企靠拢，行业格局分化影响将会更为显著。

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

| | 2018年 | 2017年 | | 本年比上年 增减(%) | 2016年 |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | | 调整后 | 调整前 | | |
| 总资产 | 182,209,088,473.48 | 142,290,183,801.32 | 139,682,652,827.40 | 28.05 | 113,796,835,130.23 |
| 营业收入 | 23,698,927,360.54 | 19,947,762,333.42 | 19,916,813,945.71 | 18.80 | 13,298,911,112.74 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,284,363,766.68 | 1,610,043,681.19 | 1,620,376,315.55 | 41.88 | 1,018,381,912.11 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,275,435,214.09 | 1,578,359,579.26 | 1,596,926,181.87 | 44.16 | 1,006,785,204.57 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 14,873,044,685.06 | 12,575,704,673.72 | 11,882,683,922.33 | 18.27 | 12,989,478,884.61 |

| | | | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 15,998,754,707.65 | 11,099,329,161.89 | 11,299,253,591.83 | 44.14 | 19,069,066,786.01 |
| 基本每股收益（元/股） | 1.08 | 0.76 | 0.77 | 42.11 | 0.48 |
| 稀释每股收益（元/股） | 1.08 | 0.76 | 0.77 | 42.11 | 0.48 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 17.50 | 11.92 | 12.65 | 增加5.58个百分点 | 8.30 |

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 | 1,588,316,190.34 | 7,841,045,334.79 | 3,707,312,547.74 | 10,562,253,287.67 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 582,659,212.36 | 763,760,081.72 | 274,010,634.47 | 663,933,838.13 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 570,889,426.70 | 761,461,905.11 | 274,768,699.29 | 668,315,182.99 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 175,830,371.18 | 4,101,870,945.40 | 4,794,703,037.83 | 6,926,350,353.24 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

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

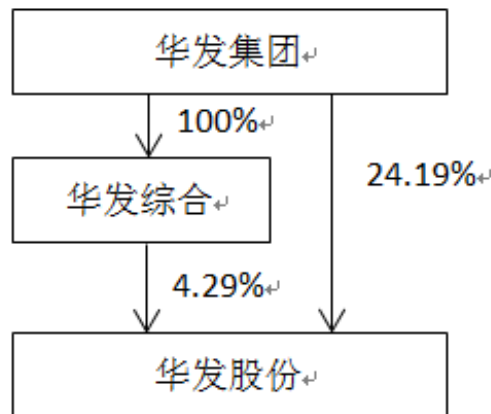
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | | | | 59,448 | | |
|-------------------------|------------|-------------|-----------|------------------------------|----------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | 47,640 | | |
| 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 | 512,379,083 | 24.19 | 0 | 无 | | 国有 法人 |
| 珠海华发综合发展有限 公司 | 43,446,675 | 90,877,280 | 4.29 | 0 | 无 | | 国有 法人 |
| 中央汇金资产管理有限 | 0 | 66,237,120 | 3.13 | 0 | 无 | | 国有 |

| | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|---|---|--|-------|
| 责任公司 | | | | | | | 法人 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 0 | 56,957,187 | 2.69 | 0 | 无 | | 国有法人 |
| 广东恒健资本管理有限公司 | -8,600,784 | 29,054,626 | 1.37 | 0 | 无 | | 国有法人 |
| 香港中央结算有限公司 | 14,501,286 | 20,540,188 | 0.97 | 0 | 无 | | 其他 |
| 中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金 | 10,815,381 | 17,988,830 | 0.85 | 0 | 无 | | 其他 |
| 张忠刚 | 1,447,200 | 16,140,140 | 0.76 | 0 | 无 | | 境内自然人 |
| 王秀英 | -3,069,912 | 14,689,898 | 0.69 | 0 | 无 | | 境内自然人 |
| 北京坤藤投资有限责任公司 | 0 | 13,835,556 | 0.65 | 0 | 无 | | 国有法人 |
| 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。 | | | | | | |

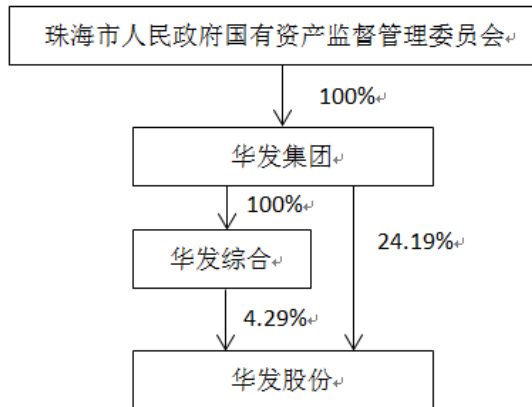
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位: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 | 29.455 | 5.50 | 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 |
| 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 | 16 华发 01 | 135266 | 2016 年 3 月 2 日 | 2021 年 3 月 3 日 | 5 | 5.80 | 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 | 上海证券交易所 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------|--------|------------|------------|-------|------|-------------------------------------------|---------|
| 期) | | | | | | | 期利息随本金一起支付。 | |
| 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2日 | 2019年3月3日 | 15 | 6.70 | 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 |
| 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03 | 135329 | 2016年3月21日 | 2021年3月21日 | 15 | 5.70 | 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 |
| 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 | 14.75 | 6.70 | 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 |
| 珠海华 | 16 华发 | 135834 | 2016年9 | 2021年9 | 20 | 3.85 | 本期公 | 上海证 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|------------------------------|---------------------|----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 发实业 股份有 限公司 非公开 发行 2016年 公司债 券(第三 期) | 05 | | 月9日 | 月12日 | | | 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。 | 券交易 所 |
| 珠海华 发实业 股份有 限公司 非公开 发行 2018年 公司债 券(第一 期)品种 一 | 18 华发 01 | 150181 | 2018年3 月13日 -3月14 日 | 2021年3 月14日 | 25 | 6.49 | 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 |
| 珠海华 发实业 股份有 限公司 非公开 发行 2018年 公司债 券(第二 期) | 18 华发 03 | 150941 | 2018年 12月7 日 | 2021年 12月10 日 | 15 | 5.50 | 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 |

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

1、公司已于2018年3月5日向全体“16华发01”、“16华发02”债券持有人支付了2017年3月3日至2018年3月2日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于2018年2月28

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：2018-021）。

2、公司已于2018年3月21日向全体“16华发03”、“16华发04”债券持有人支付了2017年3月21日至2018年3月20日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于2018年3月14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：2018-030）。

3、公司已于2018年9月12日向全体“16华发05”债券持有人支付了2017年9月12日至2018年9月11日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于2018年9月6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：2018-100）。

4、公司已于2018年11月26日向全体“15华发01”债券持有人支付了2017年11月26日至2018年11月25日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于2018年11月21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：2018-133）。

5、根据发行人《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”），发行人有权决定是否在“珠海华发实业股份有限公司非公开发行2016年公司债券品种二”（债券简称：16华发02，债券代码：135267，以下简称“本期债券”）存续期第2年末调整本期债券后1年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

经公司第九届董事局第二十三次会议审议通过，公司于2018年3月5日将“16华发02”第3年票面利率调整为6.70%，并以2018年1月18日、1月19日、1月22日为回售申报期，于3月5日向全体有效申报回售的“16华发02”债券持有人支付本金。截至申报期结束，无债券持有人申报回售。

6、根据发行人《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”），发行人有权决定是否在“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）（品种二）”（债券简称：16华发04，债券代码：135330，以下简称“本期债券”）存续期第2年末调整本期债券后1年的票面利率。发行人发出关于是否

调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

经公司第九届董事局第二十五次会议审议通过，公司于2018年3月21日将“16华发04”第3年票面利率调整为6.70%，并以2018年2月2日、2018年2月5日、2018年2月6日为回售申报期，于3月21日向全体有效申报回售的“16华发04”债券持有人支付本金，合计支付回售资金人民币2500万元。

7、根据发行人《珠海华发实业股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”），发行人有权决定是否在“珠海华发实业股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）”（债券简称：15华发01，债券代码：136057，以下简称“本期债券”）存续期第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

经公司第九届董事局第三十七次会议审议通过，公司于2018年10月29日将“15华发01”第4年票面利率调整为5.50%，并以2018年11月5日、2018年11月6日、2018年11月7日为回售申报期，于11月26日向全体有效申报回售的“15华发01”债券持有人支付本金，合计支付回售资金人民币5450万元。

8、根据《珠海华发实业股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》、《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）募集说明书》、《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）募集说明书》的相关规定，因公司回购注销部分股权激励限制性股票将导致注册资本减少，公司于2018年2月23日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上发布了公司《关于回购注销部分限制性股票通知债权人的公告》（公告编号：2018-018），并于2018年3月20日召开了“15华发01”、“16华发01”、“16华发02”、“16华发03”、“16华发04”、“16华发05”2018年度第一次债券持有人会议。因出席本次债券持有人会议的债券持有人或其代理人持有的表决权的债券数不足本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，本次会议未形成有效决议。具体内容详见公司于2018年3月22日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上发布的公告。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、2015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，在每年珠海华发实业股份有限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珠海华发实业股份有限公司的相关状况，如发现珠海华发实业股份有限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。

2018年6月11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：公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望维持“稳定”；同时“15华发01”的债项信用等级为“AA+”。公司已于2018年6月12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2018年6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：2017-080）。

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。

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 | 2018年 | 2017年 | 本期比上年同期增减(%) |
|-------------|-------|-------|--------------|
| 资产负债率(%) | 82.34 | 81.39 | 0.95 |
| EBITDA全部债务比 | 0.03 | 0.02 | 50.00 |
| 利息保障倍数 | 0.68 | 0.72 | -5.56 |

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况详见本章节“一、经营情况讨论与分析”。

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。

适用 不适用

1. 本期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 271 户，增加 109 户，减少 4 户，子公司具体情况详见“附注九、在其他主体中的权益 1. 在子公司中权益”。

2、本期新纳入合并范围的子公司：

| 名称 | 变更原因 |
|--------------------|------|
| 1、珠海华景房地产开发有限公司 | 设立 |
| 2、珠海华慧商业管理有限公司 | 设立 |
| 3、中山市华腾置业有限公司 | 设立 |
| 4、中山市华迪置业有限公司 | 设立 |
| 5、江门市华钜置业有限公司 | 设立 |
| 6、武汉华发鸿业房地产开发有限公司 | 设立 |
| 7、武汉华中投地产开发有限公司 | 设立 |
| 8、武汉华启房地产开发有限公司 | 设立 |
| 9、武汉华璋房地产开发有限公司 | 设立 |
| 10、武汉华发城市开发投资有限公司 | 设立 |
| 11、武汉华怡城房地产开发有限公司 | 设立 |
| 12、无锡华郡房地产开发有限公司 | 设立 |
| 13、沈阳华藤房地产营销策划有限公司 | 设立 |
| 14、珠海华发房地产营销策划有限公司 | 设立 |
| 15、大连华发首府置业代理有限公司 | 设立 |
| 16、智锐策划有限公司 | 设立 |
| 17、智诚测量行有限公司 | 设立 |

| 名称 | 变更原因 |
|----------------------------------------------|------------|
| 18、长创置业有限公司 | 设立 |
| 19、长昌置业有限公司 | 设立 |
| 20、长冕置业有限公司 | 设立 |
| 21、长融置业有限公司 | 设立 |
| 22、CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 23、CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 24、CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 25、CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 26、CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 27、盘锦锦阁房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 28、青岛华发投资有限公司 | 设立 |
| 29、中山市华畅置业有限公司 | 设立 |
| 30、珠海华发优生活物业运营管理有限公司 | 设立 |
| 31、广州华发城市更新投资有限公司 | 设立 |
| 32、中山市沙溪容阁幼儿园 | 设立 |
| 33、武汉华发铂睿房地产开发有限公司 | 设立 |
| 34、武汉华崇房地产开发有限公司 | 设立 |
| 35、武汉华发毓城房地产开发有限公司 | 设立 |
| 36、武汉华灏房地产开发有限公司 | 设立 |
| 37、武汉华发越鸿房地产开发有限公司 | 设立 |
| 38、武汉华颖房地产开发有限公司 | 设立 |
| 39、珠海容阁国际幼稚园 | 同一控制下企业合并 |
| 40、珠海斗门容阁国际幼稚园 | 同一控制下企业合并 |
| 41、广州华发实业发展有限公司 | 设立 |
| 42、青岛华昂置业有限公司 | 设立 |
| 43、珠海华发资产管理有限公司 | 设立 |
| 44、湛江华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 45、深圳华发丽港实业有限公司 | 设立 |
| 46、包头市华发和悦房地产开发有限公司 | 设立 |
| 47、包头市华发悦和房地产开发有限公司 | 设立 |
| 48、长辉投资控股有限公司 | 设立 |
| 49、中山市华越宏轩置业发展有限公司 | 设立 |
| 50、上海铎琮置业有限公司 | 设立 |
| 51、上海铎宽置业有限公司 | 设立 |
| 52、上海铎兹置业有限公司 | 设立 |
| 53、上海铎铎置业有限公司 | 设立 |
| 54、上海铎铎置业有限公司 | 设立 |
| 55、长泓投资控股有限公司 | 设立 |

| 名称 | 变更原因 |
|--------------------------------------------------|------------|
| 56、上海高都置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 57、温州京都城房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 58、天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 59、天津金耀置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 60、珠海华菁教育服务有限公司 | 设立 |
| 61、珠海华智教育服务有限公司 | 设立 |
| 62、珠海华健房地产开发有限公司 | 设立 |
| 63、广州华耀房地产开发有限公司 | 设立 |
| 64、武汉华中盛房地产开发有限公司 | 设立 |
| 65、中山市华志富晟房地产开发有限公司 | 设立 |
| 66、珠海华发正方城市更新开发有限公司 | 设立 |
| 67、珠海华发华弘教育有限公司 | 设立 |
| 68、广州华藤房地产开发有限公司 | 设立 |
| 69、威海华发商业经营管理有限公司 | 设立 |
| 70、中山市华洲置业发展有限公司 | 设立 |
| 71、珠海华发华贤教育有限公司 | 设立 |
| 72、江门华发更新置业有限公司 | 设立 |
| 73、龙景房地产（杭州）有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 74、趣历有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 75、上海铎骁企业管理有限公司 | 设立 |
| 76、杭州华杭房地产开发有限公司 | 设立 |
| 77、天津华发创盛置业有限公司 | 设立 |
| 78、北京华发创盛置业有限公司 | 设立 |
| 79、清远市鹏翔房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 80、惠州华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 81、广州华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 82、广州华郡房地产开发有限公司 | 设立 |
| 83、江门华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 84、江门华铭房地产开发有限公司 | 设立 |
| 85、北京华发永盛置业有限公司 | 设立 |
| 86、GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED | 非同一控制下企业合并 |
| 87、GUANG QI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 88、武汉华嵘房地产开发有限公司 | 设立 |
| 89、沈阳华运置业有限公司 | 设立 |
| 90、沈阳华翰置业有限公司 | 设立 |
| 91、珠海华发广生房产开发有限公司 | 设立 |
| 92、珠海华发佳乐房产开发有限公司 | 设立 |
| 93、中信正业（上海）投资发展有限公司 | 非同一控制下企业合并 |

| 名称 | 变更原因 |
|----------------------|------------|
| 94、鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司 | 设立 |
| 95、湖北广家洲投资有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 96、湖北迎宾地产有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 97、鄂州滨湖地产有限责任公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 98、湖北疏港投资有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 99、湖北联辰房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 100、上海铎拓企业发展有限公司 | 设立 |
| 101、吉林市华发投资有限公司 | 设立 |
| 102、吉林市华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 103、珠海十字门城建有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 104、珠海市海润房地产开发有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 105、大连万腾置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 106、上海铎耀企业管理有限公司 | 设立 |
| 107、西安铎富永盛置业有限公司 | 设立 |
| 108、珠海华发左岸商业服务管理有限公司 | 设立 |
| 109、珠海华熙商业服务有限公司 | 设立 |

3、本期不再纳入合并范围的子公司：

| 名称 | 变更原因 |
|------------------|------|
| 1、成都华发投资有限公司 | 注销 |
| 2、珠海华焯装饰设计工程有限公司 | 注销 |
| 3、深圳华发丽港实业有限公司 | 出售 |
| 4、江门市华钜置业有限公司 | 注销 |

注：深圳华发丽港实业有限公司为本公司 2018 年度新设子公司，并于当期将全部股权对外转让；江门市华钜置业有限公司为本公司 2018 年度新设子公司，并于当期将其注销。

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。