

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 2019 年第一季度报告

目录

一、	重要提示	3
二、	公司基本情况	3
三、	重要事项	6
四、	附录	12

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事局会议审议季度报告。

1.3 公司负责人李光宁、主管会计工作负责人俞卫国及会计机构负责人（会计主管人员）陈新云保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 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 (%)
		调整后	调整前	
总资产	193,993,446,426.85	182,209,088,473.48	182,209,088,473.48	6.47
归属于上市公司股东的净资产	15,434,565,964.82	14,873,044,685.06	14,873,044,685.06	3.78
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末		比上年同期增减 (%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	2,119,435,639.24	95,116,510.25	175,830,371.18	2,128.25
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末		比上年同期增减 (%)
		调整后	调整前	
营业收入	6,705,319,565.28	1,605,138,642.47	1,588,316,190.34	317.74
归属于上市公司股东的净利润	558,522,035.46	585,525,161.43	582,659,212.36	-4.61
归属于上市公司股东的扣除非经常	549,743,842.41	570,889,426.70	570,889,426.70	-3.70

性损益的净利润				
加权平均净资产收益率 (%)	4.63	4.54	4.77	增加 0.09 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.27	0.28	0.28	-3.57
稀释每股收益 (元/股)	0.27	0.28	0.28	-3.57

注：本公司通过同一控制下企业合并方式分别于 2018 年 5 月取得珠海容闳国际幼稚园 100% 产权及办学权，于 2018 年 12 月取得珠海十字门城建有限公司 50% 股权。按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的相关规定，公司在编制本期合并财务报告时对上期比较数据进行调整重述。

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-1,020,025.63	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	120,174.87	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	143,364.08	
对外委托贷款取得的损益	1,132,075.47	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,474,442.25	
少数股东权益影响额（税后）	-755,364.68	
所得税影响额	-3,316,473.31	
合计	8,778,193.05	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）	47,640
前十名股东持股情况	

股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	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	512,379,083	24.19	0	无		国有法人
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	4.29	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	3.13	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	56,957,187	2.69	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	56,109,145	2.65	0	无		其他
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	1.37	0	无		国有法人
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置混合型证券投资基金	23,480,226	1.11	0	无		其他
中国建设银行股份有限公司—安信价值精选股票型证券投资基金	23,124,402	1.09	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	17,318,721	0.82	0	无		其他
张忠刚	15,788,540	0.75	0	无		境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
珠海华发集团有限公司	512,379,083	人民币普通股	512,379,083
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	人民币普通股	90,877,280
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	人民币普通股	66,237,120
中国证券金融股份有限公司	56,957,187	人民币普通股	56,957,187
香港中央结算有限公司	56,109,145	人民币普通股	56,109,145
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	人民币普通股	29,054,626
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置混合型证券投资基金	23,480,226	人民币普通股	23,480,226
中国建设银行股份有限公司—安信价值精选股票型证券投资基金	23,124,402	人民币普通股	23,124,402
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	17,318,721	人民币普通股	17,318,721
张忠刚	15,788,540	人民币普通股	15,788,540

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。
------------------	---

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	增减额	增减率(%)	变动原因
可供出售金融资产	-	697,581,078.33	-697,581,078.33	-100.00	主要系执行新金融工具准则所致
在建工程	13,797,246.06	8,535,602.48	5,261,643.58	61.64	主要系支付管理系统建设款项增加所致
短期借款	16,944,201,898.26	12,655,626,226.57	4,288,575,671.69	33.89	主要系借款增加所致
应付职工薪酬	49,702,867.09	80,504,849.45	-30,801,982.36	-38.26	主要系发放年末计提的职工薪酬所致
其他综合收益	10,464,437.10	107,768,516.80	-97,304,079.70	-90.29	主要系执行新金融工具准则所致

项目	本期数(1-3月)	上期同期(1-3月)	增减额	增减率(%)	变动原因
营业收入	6,705,319,565.28	1,605,138,642.47	5,100,180,922.81	317.74	主要系房产项目交楼确认收入增加所致
营业成本	4,615,793,125.11	1,172,238,230.33	3,443,554,894.78	293.76	主要系房产项目交楼确认成本增加所致
税金及附加	619,473,240.79	103,307,611.37	516,165,629.42	499.64	主要系房产项目交楼确认税金增加所致
销售费用	197,396,500.42	107,839,830.06	89,556,670.36	83.05	主要系公司销售规模扩大,相应广

					告宣传费及营销代理费增加所致
管理费用	231,254,779.10	143,554,652.58	87,700,126.52	61.09	主要系公司规模扩大,进入城市增加,相应费用增加所致
资产减值损失	-	3,480,071.66	-3,480,071.66	-100.00	主要系执行新金融工具准则所致
投资收益	12,077,173.36	563,121,188.82	-551,044,015.46	-97.86	主要系本期末权益法确认的合营联营企业投资收益减少所致
营业外收入	14,321,527.01	5,430,030.47	8,891,496.54	163.75	主要系违约金收入增加所致
营业外支出	2,791,935.52	8,004,858.91	-5,212,923.39	-65.12	主要系赔偿款减少所致
所得税费用	264,607,670.56	36,942,454.58	227,665,215.98	616.27	主要系应纳税所得额增加所致
经营活动产生的现金流量净额	2,119,435,639.24	95,116,510.25	2,024,319,128.99	2,128.25	主要系预收售楼回款增加所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、与金融街合作开发深圳项目

公司全资子公司深圳市华发房地产开发有限公司与金融街（深圳）投资有限公司、深圳融祺投资发展有限公司签署了《深圳市光明区光明街道A621-0044地块项目合作开发协议》，约定合作开发深圳市光明区光明街道A621-0044地块。具体内容详见公司于2019年1月3日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2、与万科、仁恒、金地合作开发南京项目

公司全资子公司南京铨顺房地产开发有限公司与南京万融置业有限公司、南京仁北房地产开发有限公司、南京鑫烁企业管理咨询有限公司签署了《南京市江宁区天印大道地块合作开发协议》，约定合作开发南京市江宁区天印大道住宅地块（编号：N0.2018G26）。具体内容详见公司于2019年1月3日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

3、竞得武汉地块的事项

2019年1月14日，公司全资子公司武汉华嵘房地产开发有限公司（以下简称“武汉华嵘”）收到武汉市国土资源和规划局发来的《国有建设用地使用权成交确认书》，确认武汉华嵘经公开竞拍获得湖北省武汉市淮海路以南，水利路以北，云杉路以东，水利北路以西的P（2018）150号地块国有建设用地使用权。具体内容详见公司于2019年1月15日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

4、开展外汇衍生品交易业务的事项

经公司第九届董事会第四十六次会议审议通过，授权公司经营班子开展外汇衍生品交易业务，累计额度不超过5亿美元，授权期限为董事局审议通过之日起一年。具体内容详见公司于2019年1月19日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

5、关于公开摘牌受让教育资产及终止的事项

经公司第九届董事局第四十六次会议审议通过，公司全资子公司珠海华发华贤教育有限公司（以下简称“华发华贤”）通过广东联合产权交易中心公开摘牌受让珠海华发教育产业投资控股有限公司（以下简称“华发教育”）100%股权、珠海容闳学校（以下简称“容闳学校”）100%产权及办学权、珠海市华发对外交流培训学校（以下简称“对外培训学校”）100%产权及办学权（以下合称“教育资产”）。其中华发教育受让价格为人民币29,121.79万元，容闳学校受让价格为人民币14,793.97万元，对外培训学校受让价格为人民币2,104.38万元。具体内容详见公司于2019年1月19日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

经公司第九届董事局第四十七次会议审议通过，决定终止收购上述教育资产。具体内容详见公司于2019年1月24日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

6、参与投资私募基金暨关联交易进展的事项

根据公司股东大会授权，2019年1月25日，股份香港的全资子公司GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED（译名：光誉环球投资管理有限公司）与香港华发签署了《经修订及重述有限合伙协议-GUANG YU GLOBAL FUND LP》及附属的《申请成为GUANG YU GLOBAL FUND LP有限合伙人的认购协议》，双方就组建GUANG YU GLOBAL FUND LP（译名：光誉环球基金）达成一致。其中普通合伙人承诺出资0美元，香港华发承诺出资1.5亿美元。具体内

容详见公司于2019年1月29日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

7、注册发行超短期融资券的事项

根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业超短期融资券业务规程（试行）》等法律法规的规定，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币50亿元（含50亿元）的超短期融资券。具体内容详见公司于2019年1月31日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

8、子公司进行融资租赁暨关联交易事项

公司全资子公司珠海华福商贸发展有限公司、珠海华发园林工程有限公司与横琴华通金融租赁有限公司开展售后回租融资租赁业务，融资金额为人民币3亿元，租赁期限5年，租赁利率按照中国人民银行公布的人民币三至五年同期贷款基准利率上浮55%计算。具体内容详见公司于2019年1月31日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

9、为控股股东提供反担保暨关联交易事项

公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）拟作为发行主体，以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称“供应链ABS”）。本次供应链ABS的发行总规模不超过人民币100亿元，有效期两年，单期发行期限不超过1年。

为推动本次供应链ABS的顺利进行，华发集团拟作为共同债务人，对公司及供应链ABS涉及的下属项目公司的每笔基础资产以出具《付款确认书》及相关法律文件的方式，确认按其约定履行付款义务的形式提供付款承诺。公司拟出具《反担保承诺函》，就公司及参与供应链ABS的下属项目公司作为实际债务人的基础资产，在供应链ABS存续期内不发生重大触发华发集团共同付款责任的事件，同时，公司拟于供应链ABS存续期内每年按实际担保金额的0.1%向华发集团支付风险补偿金，并承诺以未来指定的项目收益对华发集团提供反担保。保证期间为《反担保承诺函》出具之日起至相应主债务履行期限届满之日起满两年时止。具体内容详见公司于2019年1月31日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

10、关于修订《公司章程》的事项

根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会通过的《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》、中国证券监督管理委员会《关于支持上市公司回购股份的意见》、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》及中国证券监督管理委员会于2018年9月30日正式修订发布的《上市公司治理准则》等法律法规，结合公司经营发展需要，公司董事局对《公司章程》中关于股权回购的部分条款进行修订。本次《章程》修订的内容详见公司于2019年1月31日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

11、回购注销部分限制性股票事项

经公司第九届董事局第四十八次会议审议通过了《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》。鉴于9名激励对象因个人原因离职，不符合激励计划的激励对象范围，根据《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》（以下简称“《限制性股票激励计划》”）的相关规定，公司董事局决定将上述9名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计306,000股进行回购注销。具体内容详见公司于2019年1月31日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

12、向控股子公司增资的事项

为推进公司杭州项目开发建设进度，公司全资子公司长融置业有限公司与趣历另一股东九龙仓中国地产发展(0004)有限公司（以下简称“九龙仓中国”）按持股比例（50%：50%）向趣历分别增资783,650,000港元。趣历在收到上述增资款后，以其中1,567,153,090港元向其全资子公司龙景房地产（杭州）有限公司（以下简称“龙景公司”）增资，用于龙景公司名下的项目开发建设。具体内容详见公司于2019年3月28日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

13、公司非公开发行2019年公司债券（第一期）

公司非公开发行2019年公司债券（第一期）采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行，发行工作已于2019年2月25日结束，实际发行规模为人民币15.295亿元，其中品种一的实际发行规模为7.5亿元，最终票面利率为5.0%；品种二的实际发行规模为7.795亿元，最终票面利率为4.8%。具体内容详见公司于2019年2月26日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

14、收到《关于对中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》

经珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）2018年第七次临时股东大会、2018年第九次临时股东大会审议通过，同意公司以拥有的租赁住房作为基础资产，聘请前海开源资产管理有限公司（以下简称“前海开源”）为计划管理人，发起设立“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”（以下简称：“专项计划”），并通过专项计划发行租赁住房资产支持证券进行融资，具体内容详见公司于2018年8月23日、2018年9月8日、2018年11月7日、2018年11月23日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2018-093、2018-102、2018-123、2018-124、2018-125、2018-136）。

2019年1月17日，公司收到本次专项计划管理人前海开源转发的上海证券交易所（以下简称“上交所”）《关于对中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】64号），专项计划资产支持证券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。具体内容详见公司于2019年1月18日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	珠海华发实业股份有限公司
法定代表人	李光宁
日期	2019年4月26日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年3月31日

编制单位:珠海华发实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	19,227,702,861.15	19,138,757,422.26
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	7,157,760.48	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	17,639,221.71	15,187,610.65
其中:应收票据	1,505,417.76	1,789,879.13
应收账款	16,133,803.95	13,397,731.52
预付款项	3,542,286,199.58	4,962,210,871.04
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,977,142,395.80	3,325,846,265.55
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	137,300,995,206.50	128,416,458,566.48
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,963,817,814.80	13,647,742,465.46
流动资产合计	181,036,741,460.02	169,506,203,201.44
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		697,581,078.33
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,605,222,350.72	6,456,357,931.14
其他权益工具投资	100,000.00	

其他非流动金融资产	711,260,106.59	
投资性房地产	2,376,550,809.66	2,376,550,809.66
固定资产	670,667,620.92	696,306,004.13
在建工程	13,797,246.06	8,535,602.48
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	135,594,221.11	137,207,613.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	134,481,545.69	140,607,892.18
递延所得税资产	2,309,031,066.08	2,189,738,340.77
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,956,704,966.83	12,702,885,272.04
资产总计	193,993,446,426.85	182,209,088,473.48
流动负债：		
短期借款	16,944,201,898.26	12,655,626,226.57
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	4,584,347,663.63	4,801,504,229.50
预收款项	42,019,199,419.22	39,025,490,419.92
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	49,702,867.09	80,504,849.45
应交税费	606,385,699.97	792,658,963.09
其他应付款	10,971,109,196.71	10,920,106,730.87
其中：应付利息	415,644,373.12	720,295,102.45
应付股利	10,800.00	2,432,044.20
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	22,859,077,000.00	25,394,941,465.45
其他流动负债	5,950,000,000.00	5,950,000,000.00
流动负债合计	103,984,023,744.88	99,620,832,884.85
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	37,447,404,235.85	34,386,569,094.00
应付债券	17,417,042,313.41	15,891,109,091.02
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益	2,316,960.00	2,361,960.00
递延所得税负债	129,271,633.18	124,315,409.44
其他非流动负债	1,389,000,000.00	
非流动负债合计	56,385,035,142.44	50,404,355,554.46
负债合计	160,369,058,887.32	150,025,188,439.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,117,953,116.00	2,117,953,116.00
其他权益工具	3,098,100,000.00	3,098,100,000.00
其中：优先股		
永续债	3,098,100,000.00	3,098,100,000.00
资本公积	1,466,233,459.36	1,463,590,368.73
减：库存股	57,733,600.00	57,733,600.00
其他综合收益	10,464,437.10	107,768,516.80
盈余公积	878,205,401.44	878,205,401.44
一般风险准备		
未分配利润	7,921,343,150.92	7,265,160,882.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,434,565,964.82	14,873,044,685.06
少数股东权益	18,189,821,574.71	17,310,855,349.11
所有者权益（或股东权益）合计	33,624,387,539.53	32,183,900,034.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	193,993,446,426.85	182,209,088,473.48

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2019年3月31日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,220,183,964.47	4,011,723,691.86
交易性金融资产	7,157,760.48	
以公允价值计量且其变动计入当期损		

益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	14,485,618.49	948,225.03
其他应收款	35,467,265,967.84	38,856,818,620.87
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,178,837,882.34	4,090,985,588.63
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,554,485,616.87	2,271,247,672.71
流动资产合计	46,442,416,810.49	49,231,723,799.10
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		6,741,575.83
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	40,055,875,789.57	40,030,903,249.51
其他权益工具投资	100,000.00	
其他非流动金融资产	157,000,000.00	
投资性房地产		
固定资产	96,642,400.12	96,868,645.50
在建工程	12,115,146.90	8,492,505.38
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	34,994,973.14	35,140,225.14
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,107,029.00	3,944,083.43
递延所得税资产	246,935,005.97	222,492,278.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	40,608,770,344.70	40,404,582,563.67
资产总计	87,051,187,155.19	89,636,306,362.77
流动负债：		
短期借款	5,500,000,000.00	2,850,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损		

益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	58,695,317.59	57,081,832.96
预收款项	209,467,699.55	152,432,414.62
合同负债		
应付职工薪酬	20,904,037.71	26,917,926.55
应交税费	2,974,722.99	27,279,934.93
其他应付款	44,211,467,956.98	47,956,470,424.30
其中：应付利息	295,489,477.31	580,222,954.52
应付股利	10,800.00	2,432,044.20
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,599,800,000.00	5,578,864,465.45
其他流动负债	850,000,000.00	850,000,000.00
流动负债合计	53,453,309,734.82	57,499,046,998.81
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	17,417,042,313.41	15,891,109,091.02
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,338,415.01	1,209,368.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,418,380,728.42	15,892,318,459.86
负债合计	70,871,690,463.24	73,391,365,458.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,117,953,116.00	2,117,953,116.00
其他权益工具	3,098,100,000.00	3,098,100,000.00
其中：优先股		
永续债	3,098,100,000.00	3,098,100,000.00
资本公积	5,472,776,342.64	5,470,252,052.01
减：库存股	57,733,600.00	57,733,600.00
其他综合收益	-374,698.94	2,263,245.72
盈余公积	874,606,851.41	874,606,851.41
未分配利润	4,674,168,680.84	4,739,499,238.96
所有者权益（或股东权益）合计	16,179,496,691.95	16,244,940,904.10
负债和所有者权益（或股东权益）	87,051,187,155.19	89,636,306,362.77
总计		

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并利润表

2019年1—3月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	6,705,319,565.28	1,605,138,642.47
其中：营业收入	6,705,319,565.28	1,605,138,642.47
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,713,568,188.24	1,562,869,931.62
其中：营业成本	4,615,793,125.11	1,172,238,230.33
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	619,473,240.79	103,307,611.37
销售费用	197,396,500.42	107,839,830.06
管理费用	231,254,779.10	143,554,652.58
研发费用		
财务费用	36,258,840.54	32,449,535.62
其中：利息费用	230,334,648.98	68,318,246.54
利息收入	199,012,995.43	35,924,211.44
资产减值损失		3,480,071.66
信用减值损失	13,391,702.28	
加：其他收益	90,886.40	190,299.81
投资收益（损失以“-”号填列）	12,077,173.36	563,121,188.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,945,097.89	548,334,622.76
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	143,364.08	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,004,062,800.88	605,580,199.48
加：营业外收入	14,321,527.01	5,430,030.47
减：营业外支出	2,791,935.52	8,004,858.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,015,592,392.37	603,005,371.04
减：所得税费用	264,607,670.56	36,942,454.58

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	750,984,721.81	566,062,916.46
（一）按经营持续性分类	750,984,721.81	566,062,916.46
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	750,984,721.81	566,062,916.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	750,984,721.81	566,062,916.46
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	558,522,035.46	585,525,161.43
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	192,462,686.35	-19,462,244.97
六、其他综合收益的税后净额	-5,973,431.22	57,646,325.93
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	356,153.67	57,646,325.93
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	356,153.67	57,646,325.93
1.权益法下可转损益的其他综合收益	990,161.83	1,668,504.49
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		42,771,061.80
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-
8.外币财务报表折算差额	-634,008.16	13,206,759.64
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-6,329,584.89	-
七、综合收益总额	745,011,290.59	623,709,242.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	558,878,189.13	643,171,487.36
归属于少数股东的综合收益总额	186,133,101.46	-19,462,244.97
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.27	0.28
（二）稀释每股收益(元/股)	0.27	0.28

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司利润表

2019年1—3月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入	2,811,918.81	8,999,720.03
减：营业成本	3,183,427.36	9,105,566.67
税金及附加	1,840,689.34	83,417.75
销售费用	3,321,921.63	2,770,045.56
管理费用	46,551,950.03	56,733,122.16
研发费用		
财务费用	42,744,212.46	-4,930,350.55
其中：利息费用	173,927,520.23	109,510,153.54
利息收入	131,208,075.26	114,474,094.77
资产减值损失		986,696.46
信用减值损失	2,199,864.72	
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	3,982,378.23	15,147,775.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,982,378.23	1,590,119.41
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	516,184.65	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-92,531,583.85	-40,601,002.21
加：营业外收入	263,924.97	15,000.00
减：营业外支出	1,004,686.65	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-93,272,345.53	-40,586,002.21
减：所得税费用	-24,313,680.92	-35,103,864.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-68,958,664.61	-5,482,137.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-68,958,664.61	-5,482,137.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	990,161.83	1,642,696.24
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	990,161.83	1,642,696.24
1.权益法下可转损益的其他综合收益	990,161.83	1,668,504.49

2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-25,808.25
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	-67,968,502.78	-3,839,441.02
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并现金流量表

2019年1—3月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,870,796,188.30	5,193,455,927.21
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	892,152,621.48	849,934,790.80
经营活动现金流入小计	10,762,948,809.78	6,043,390,718.01
购买商品、接受劳务支付的现金	4,958,025,891.64	3,769,010,406.63
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		

为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	494,169,883.31	302,474,602.41
支付的各项税费	2,355,159,913.95	1,153,898,529.51
支付其他与经营活动有关的现金	836,157,481.64	722,890,669.21
经营活动现金流出小计	8,643,513,170.54	5,948,274,207.76
经营活动产生的现金流量净额	2,119,435,639.24	95,116,510.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	743,824,080.35	520,000,000.00
取得投资收益收到的现金	8,681,388.56	2,756,777.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		781,504.70
投资活动现金流入小计	752,505,468.91	523,538,282.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,970,890,101.70	5,069,119,088.25
投资支付的现金	3,835,708,953.28	3,864,916,713.77
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,806,599,054.98	8,934,035,802.02
投资活动产生的现金流量净额	-9,054,093,586.07	-8,410,497,519.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	670,318,537.00	46,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	670,318,537.00	46,000,000.00
取得借款收到的现金	22,431,214,031.49	16,391,135,308.83
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	24,828,814.57	
筹资活动现金流入小计	23,126,361,383.06	16,437,135,308.83
偿还债务支付的现金	14,262,709,017.17	5,573,251,998.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,773,947,869.21	1,021,013,957.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	61,128,064.64	35,500,000.00
筹资活动现金流出小计	16,097,784,951.02	6,629,765,956.07

筹资活动产生的现金流量净额	7,028,576,432.04	9,807,369,352.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,434,744.94	27,694,672.89
五、现金及现金等价物净增加额	90,483,740.27	1,519,683,016.35
加：期初现金及现金等价物余额	19,092,326,406.18	11,456,991,337.75
六、期末现金及现金等价物余额	19,182,810,146.45	12,976,674,354.10

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表

2019年1—3月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	57,093,850.70	1,937,621.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,107,839,027.14	2,349,353,655.64
经营活动现金流入小计	2,164,932,877.84	2,351,291,277.24
购买商品、接受劳务支付的现金	21,356,115.07	44,334,656.33
支付给职工以及为职工支付的现金	77,599,104.13	70,116,463.13
支付的各项税费	25,328,905.72	11,027,392.63
支付其他与经营活动有关的现金	2,086,113,846.46	2,413,975,271.20
经营活动现金流出小计	2,210,397,971.38	2,539,453,783.29
经营活动产生的现金流量净额	-45,465,093.54	-188,162,506.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	706,338,618.85	1,161,377,500.00
取得投资收益收到的现金	5,930,135.75	31,807,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	712,268,754.60	1,193,184,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,057,321.00	2,149,407.00
投资支付的现金	2,808,929,061.79	5,999,910,139.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	2,818,986,382.79	6,002,059,546.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,106,717,628.19	-4,808,875,046.00
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,299,099,400.00	4,327,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,299,099,400.00	4,327,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,260,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	653,317,050.66	326,325,770.56
支付其他与筹资活动有关的现金	25,139,355.00	18,500,000.00
筹资活动现金流出小计	5,938,456,405.66	464,825,770.56
筹资活动产生的现金流量净额	360,642,994.34	3,862,174,229.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,791,539,727.39	-1,134,863,322.61
加：期初现金及现金等价物余额	4,011,723,691.86	1,820,578,437.75
六、期末现金及现金等价物余额	2,220,183,964.47	685,715,115.14

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	19,138,757,422.26	19,138,757,422.26	
交易性金融资产	不适用	6,641,575.83	6,641,575.83
应收票据及应收账款	15,187,610.65	15,187,610.65	
其中：应收票据	1,789,879.13	1,789,879.13	
应收账款	13,397,731.52	13,397,731.52	
预付款项	4,962,210,871.04	4,962,210,871.04	
其他应收款	3,325,846,265.55	3,325,846,265.55	
存货	128,416,458,566.48	128,416,458,566.48	
其他流动资产	13,647,742,465.46	13,647,742,465.46	-
流动资产合计	169,506,203,201.44	169,512,844,777.27	6,641,575.83
非流动资产：			
可供出售金融资产	697,581,078.33	不适用	-697,581,078.33
长期股权投资	6,456,357,931.14	6,456,357,931.14	
其他权益工具投资	不适用	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产	不适用	690,839,502.50	690,839,502.50
投资性房地产	2,376,550,809.66	2,376,550,809.66	
固定资产	696,306,004.13	696,306,004.13	
在建工程	8,535,602.48	8,535,602.48	

2019 年第一季度报告

无形资产	137,207,613.35	137,207,613.35	
长期待摊费用	140,607,892.18	140,607,892.18	
递延所得税资产	2,189,738,340.77	2,189,738,340.77	
非流动资产合计	12,702,885,272.04	12,696,243,696.21	-6,641,575.83
资产总计	182,209,088,473.48	182,209,088,473.48	
流动负债：			
短期借款	12,655,626,226.57	12,655,626,226.57	
应付票据及应付账款	4,801,504,229.50	4,801,504,229.50	
预收款项	39,025,490,419.92	39,025,490,419.92	
应付职工薪酬	80,504,849.45	80,504,849.45	
应交税费	792,658,963.09	792,658,963.09	
其他应付款	10,920,106,730.87	10,920,106,730.87	
其中：应付利息	720,295,102.45	720,295,102.45	
应付股利	2,432,044.20	2,432,044.20	
一年内到期的非流动负债	25,394,941,465.45	25,394,941,465.45	
其他流动负债	5,950,000,000.00	5,950,000,000.00	
流动负债合计	99,620,832,884.85	99,620,832,884.85	
非流动负债：			
长期借款	34,386,569,094.00	34,386,569,094.00	
应付债券	15,891,109,091.02	15,891,109,091.02	
递延收益	2,361,960.00	2,361,960.00	
递延所得税负债	124,315,409.44	124,315,409.44	
非流动负债合计	50,404,355,554.46	50,404,355,554.46	
负债合计	150,025,188,439.31	150,025,188,439.31	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,117,953,116.00	2,117,953,116.00	
其他权益工具	3,098,100,000.00	3,098,100,000.00	
其中：优先股			
永续债	3,098,100,000.00	3,098,100,000.00	
资本公积	1,463,590,368.73	1,463,590,368.73	
减：库存股	57,733,600.00	57,733,600.00	
其他综合收益	107,768,516.80	10,108,283.43	-97,660,233.37
盈余公积	878,205,401.44	878,205,401.44	
未分配利润	7,265,160,882.09	7,362,821,115.46	97,660,233.37
归属于母公司所有者权益合计	14,873,044,685.06	14,873,044,685.06	
少数股东权益	17,310,855,349.11	17,310,855,349.11	
所有者权益（或股东权益）合计	32,183,900,034.17	32,183,900,034.17	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	182,209,088,473.48	182,209,088,473.48	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于2017年3月31日修订发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会〔2017〕8号)和《企业会计准则第24号——套期会计》(财会〔2017〕9号)，于2017年5月2日修订发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会〔2017〕14号)(以上四项准则统称“新金融工具系列准则”)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。按照上述要求，本公司于2019年1月1日首次执行新金融工具系列准则。依据准则相关规定，公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异追溯调整2019年期初留存收益或其他综合收益；在首日执行新准则时对金融工具进行重新分类和计量，将原在“可供出售金融资产”列示的权益工具投资，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”或者“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，财务报表中分别以“交易性金融资产”、“其他非流动金融资产”或“其他权益工具投资”列报。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,011,723,691.86	4,011,723,691.86	
交易性金融资产	不适用	6,641,575.83	6,641,575.83
预付款项	948,225.03	948,225.03	
其他应收款	38,856,818,620.87	38,856,818,620.87	
存货	4,090,985,588.63	4,090,985,588.63	
其他流动资产	2,271,247,672.71	2,271,247,672.71	
流动资产合计	49,231,723,799.10	49,238,365,374.93	6,641,575.83
非流动资产：			
可供出售金融资产	6,741,575.83	不适用	-6,741,575.83
长期股权投资	40,030,903,249.51	40,030,903,249.51	
其他权益工具投资	不适用	100,000.00	100,000.00
固定资产	96,868,645.50	96,868,645.50	
在建工程	8,492,505.38	8,492,505.38	
无形资产	35,140,225.14	35,140,225.14	
长期待摊费用	3,944,083.43	3,944,083.43	
递延所得税资产	222,492,278.88	222,492,278.88	
非流动资产合计	40,404,582,563.67	40,397,940,987.84	-6,641,575.83

资产总计	89,636,306,362.77	89,636,306,362.77	
流动负债：			
短期借款	2,850,000,000.00	2,850,000,000.00	
应付票据及应付账款	57,081,832.96	57,081,832.96	
预收款项	152,432,414.62	152,432,414.62	
应付职工薪酬	26,917,926.55	26,917,926.55	
应交税费	27,279,934.93	27,279,934.93	
其他应付款	47,956,470,424.30	47,956,470,424.30	
其中：应付利息	580,222,954.52	580,222,954.52	
应付股利	2,432,044.20	2,432,044.20	
一年内到期的非流动负债	5,578,864,465.45	5,578,864,465.45	
其他流动负债	850,000,000.00	850,000,000.00	
流动负债合计	57,499,046,998.81	57,499,046,998.81	
非流动负债：			
应付债券	15,891,109,091.02	15,891,109,091.02	
递延所得税负债	1,209,368.84	1,209,368.84	
非流动负债合计	15,892,318,459.86	15,892,318,459.86	
负债合计	73,391,365,458.67	73,391,365,458.67	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,117,953,116.00	2,117,953,116.00	
其他权益工具	3,098,100,000.00	3,098,100,000.00	
其中：优先股			
永续债	3,098,100,000.00	3,098,100,000.00	
资本公积	5,470,252,052.01	5,470,252,052.01	
减：库存股	57,733,600.00	57,733,600.00	
其他综合收益	2,263,245.72	-1,364,860.77	-3,628,106.49
盈余公积	874,606,851.41	874,606,851.41	
未分配利润	4,739,499,238.96	4,743,127,345.45	3,628,106.49
所有者权益（或股东权益）合计	16,244,940,904.10	16,244,940,904.10	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	89,636,306,362.77	89,636,306,362.77	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

按照上述新金融工具系列准则的修订要求，母公司于2019年1月1日首日执行新准则，依据准则相关规定，将原在“可供出售金融资产”列示的权益工具投资，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”或者“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，财务报表中分别以“交易性金融资产”或“其他权益工具投资”列报。

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用