

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

以公司 2019 年半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 股派发现金红利人民币 2 元（含税）。

## 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(%)
		调整后	调整前	
总资产	205,366,687,826.90	182,209,088,473.48	182,209,088,473.48	12.71
归属于上市公司	17,563,016,709.71	14,873,044,685.06	14,873,044,685.06	18.09

公司股东的净资产	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	12,842,114,768.48	4,158,055,389.08	4,277,701,316.58	208.85
营业收入	14,224,483,490.63	9,430,354,365.94	9,429,361,525.13	50.84
归属于上市公司股东的净利润	1,383,431,936.78	1,345,184,793.82	1,346,419,294.08	2.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,300,231,364.90	1,332,351,331.81	1,332,351,331.81	-2.41
加权平均净资产收益率(%)	11.10	10.47	11.07	增加0.63个百分点
基本每股收益(元/股)	0.66	0.64	0.64	3.13
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.64	0.64	3.13

### 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)				57,206		
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	24.20	512,379,083	0	无	
珠海华发综合发展有限公司	国有法人	4.29	90,877,280	0	无	
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	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.69	56,957,187	0	无	
香港中央结算有限公司	其他	2.47	52,285,623	0	无	
广东恒健资本管理有限公司	国有法人	1.37	29,054,626	0	无	
中国建设银行股份有限公司—安信价值精选股票型证券	其他	1.05	22,156,902	0	无	

投资基金						
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	其他	0.96	20,306,322	0	无	
张忠刚	境内自然人	0.78	16,500,340	0	无	
王秀英	境内自然人	0.77	16,191,681	0	无	
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。					

#### 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(%)
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	2015-11-26	2020-11-26	29.455	5.50
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)品种一	16 华发 01	135266	2016-03-02	2021-03-03	5	5.80
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)品种一	16 华发 03	135329	2016-03-21	2021-03-21	15	5.70

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	2016-09-09	2021-09-12	20	3.85
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	2021-03-14	25	6.49
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
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）品种一	19 华发 01	151195	2019 年 2 月 22 日-2 月 25 日	2024 年 2 月 25 日	7.5	5.00
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）品种二	19 华发 02	151196	2019 年 2 月 22 日-2 月 25 日	2022 年 2 月 25 日	7.795	4.80

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	82.83	82.34
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.86	0.81

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，在公司董事局的领导下，公司经营层带领全体员工围绕 2019 年度经营计划，顺应政策变化，抢抓市场契机，顺利推进各项工作，取得了良好的经营业绩。上半年，公司实现签约销售金额 435.90 亿元，同比增长 72.18%；实现营业收入 142.24 亿元，同比增长 50.84%；实现净利润 16.55 亿元，同比增长 24.94%；新开工面积 338.86 万平方米；竣工 206.86 万平方米；在建面积 1,158.48 万平方米，同比增长 45.39%。截至报告期末，公司总资产为 2,053.67 亿元，比上年度末增长 12.71%。

##### 一、销售同比增长强劲，经营业绩持续保持高质量增长

公司坚持一盘一策、精细管理的策略，通过价值梳理和客户导入，多元化快速提升存货去化。报告期内，公司实现签约销售金额 435.90 亿元，同比增长 72.18%；签约销售面积 179.05 万平方米。其中：珠海区域销售达到 153.98 亿元，与去年同期相比增幅明显；华东区域销售金额突破 168.73 亿元，销售业绩大幅增长；华中区域、华南区域、北方区域、山东区域等区域合计实现销售金额 113.19 亿元。

##### 二、项目拓展“稳”中求进，拓展方式多管齐下

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，以较低溢价斩获一批优质项目。

报告期内，公司成功获取土地（合并口径）面积合计约 49.3 万 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 97.2 万 m<sup>2</sup>。新增土地储备位于上海、天津、武汉、珠海等多个城市，区域布局进一步优化。

公司城市更新业务稳步发展，除珠海区域多个项目已取得更新前期主体资格外，公司已在广州、深圳、中山、江门等重点城市大量梳理并研究更新项目，力求异地区域多点开花。

##### 三、创新模式调整结构，融资工作稳健高效

公司资金资本运作和财务管控水平不断提升，报告期内，公司信用评级上调为“AAA”，为公司开展资本市场融资、改善资金资本结构、实现可持续发展提供坚实保障。

“15 华发 01”公司债券评级结果由“AA+”上调至“AAA”，购房尾款 ABS 主体评级也上调至“AAA”，为公司下一步融资工作提供了有力支持。报告期内，公司成功落地永续中票、长租公寓类 REITs 业务、供应链 ABS、超短融等创新产品业务，进一步拓宽融资渠道，盘活存量资产。

##### 四、三级管控持续推进，产品品质进一步提升

报告期内，公司不断健全完善管控体系，三级管控体系日臻完善，合作项目投后管理进一步

强化，项目开发效率显著提升，风险防控进一步加强，产品品质不断优化。

一是“土储资源转在途资源”和“在途资源转可售资源”实现双提速，可售去化能力持续加强；二是出台《合作项目投后管理补充规定》，合作项目投后管理进一步强化；三是全面推行全条线采购业务规范化、标准化；四是推进优+产品不断迭代提升，坚持风险分级管控和隐患排查治理两手抓，工程质量稳步提高，产品品质和竞争力不断提升。

#### 五、推进多元化业务布局，业务取得新突破

上半年，公司围绕城市产业集群发展，聚焦住宅及创新人居建设的同时，全面推进市场化和配套类业务发展，精心培育新兴产业，转型升级步伐加快。

公司对市场化发展类业务深挖潜力，产业配套类业务向产业链上下游再次延展。商业板块推进招商工作，招商业绩突出。阅潮书店新增2家社区店，推进形成“1+12”连锁商业模式；设计公司联合华发中建共同组建装配式设计所；营销公司抢抓机遇，开拓客源，销售业绩稳步增长；优生活公司稳步推进长租公寓业务落地。

#### 六、打造“幸福华发”，积极履行社会责任

一方面，公司组织各类活动，做好全方位员工关爱，完善各类员工健康活动方案，提升员工“幸福华发”体验感；另一方面，公司积极履行社会责任，展现国企担当，一是持续开展阳江、茂名、及云南怒江保登村对口帮扶工作，二是华发公益基金会继续发挥专业优势，累计开展“一带一路手拉手”十国少年中国行等多个公益项目，公益捐赠及支出超122万元。

### 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

本期会计政策变化参见附注五、31。

### 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