

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

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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
传真	0756-8281000	0756-8281000
电子信箱	zqb@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 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	112,338,416,615.45	93,466,884,218.29	91,636,076,503.46	20.19
归属于上市公司股东的净资产	12,568,791,169.60	11,740,812,703.59	11,721,065,519.14	7.05
	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	8,100,500,813.43	372,126,279.65	563,660,410.30	2,076.82
营业收入	4,977,178,858.53	2,220,387,899.14	2,232,524,299.14	124.16
归属于上市公司	344,199,498.65	234,228,862.93	243,279,126.29	46.95

司股东的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	340,596,998.55	188,758,273.08	197,808,536.44	80.44
加权平均净资产收益率(%)	2.92	3.34	3.46	减少0.42个百分点
基本每股收益(元/股)	0.29	0.29	0.30	-
稀释每股收益(元/股)	0.29	0.29	0.30	-

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				41, 221		
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. 35	284, 655, 046	105, 600, 000	质押	7, 931, 500
广东恒健资本管理有限公司	未知	3. 45	40, 283, 474	32, 653, 061	无	
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	3. 15	36, 798, 400	0	无	
全国社保基金五零三组合	未知	2. 77	32, 348, 416	32, 348, 416	无	
全国社保基金一一二组合	未知	2. 57	30, 022, 787	14, 299, 428	无	
国华人寿保险股份有限公司一万能三号	未知	2. 51	29, 387, 755	29, 387, 755	无	
华夏人寿保险股份有限公司一万能保险产品	未知	2. 44	28, 571, 428	28, 571, 428	无	
广东富氧基金管理有限公司－富氧定增 1 号证券投资基金	未知	2. 44	28, 571, 428	28, 571, 428	无	
中国证券金融股份有限公司	未知	1. 80	20, 991, 468	0	无	
全国社保基金一一四组合	未知	1. 58	18, 474, 242	0	无	
上述股东关联关系或一致行动的		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				

说明	司及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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	

三 管理层讨论与分析

（一）董事局关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016 年上半年，在全球经济增长呈现减速趋势以及国内深化结构调整的背景下，国内经济面临着较大的下行压力。在这样的经济环境下，政府持续实施宽松的货币政策。2016 年上半年，国内经济继续保持了总体平稳、稳中有进的发展态势。根据国家统计局数据显示，2016 年上半年 GDP 同比增长 6.7%。

2016 年上半年，中央对房地产市场的政策支持力度进一步加大，一方面通过下调存款准备金率，逐步释放流动性；另一方面通过下调住房贷款首付比例及非一线城市房地产交易环节契税、营业税，进一步促进市场需求的释放。受房地产宽松政策及市场需求集中释放的影响，2016 年上半年房地产市场继续延续 2015 年下半年积极回暖趋势，房地产各项数据均大幅提升。根据国家统计局数据显示，2016 年 1-6 月份，房屋新开工面积 77,537 万平方米，同比增长 14.9%；房屋施工面积 669,750 万平方米，同比增长 5.0%；房屋竣工面积 39,546 万平方米，同比增长 20.0%；商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增长 27.9%；商品房销售额 48,682 亿元，同比增长 42.1%。

但房地产市场分化呈现加剧趋势，一线城市及部分热点二线城市在持续宽松政策的影响下，市场呈现快速发展趋势，而部分二线及多数三、四线城市库存压力依然严峻，市场仍以去库存、促消费为主基调。市场分化的加剧促使地方政府因城施策的力度不断加大，一线城市及部分热点二线城市政策重新收紧，而其它库存压力较大的城市通过差别化供地政策、信贷调整、税费减免等去库存措施刺激市场需求的释放。预计 2016 年下半年一线城市及部分热点二线城市的政策会继续收紧，库存严重的地区去库存政策有望积极落实，因城施策将会更加明显。

2016 年上半年经营情况回顾

报告期内，公司销售业绩实现爆发式增长，行业地位显著提升，区域布局调整效果凸显，资本运作再创佳绩，管控落地新见成效。报告期内，公司实现营业收入 49.77 亿元，同比增长 124.16%；实现归属于上市公司股东净利润 3.44 亿元，同比增长 46.95%；报告期内实现每股收益 0.29 元。截止 2016 年 6 月 30 日，公司总资产 1,123.38 亿元，比去年末增长 20.19%。报告期内，公司实现

销售金额 204.71 亿元，同比增长 508.53%；实现新开工面积 131.47 万平方米；实现竣工面积 16.53 万平方米。截止 2016 年 6 月 30 日，公司土地储备计容积率建筑面积 825.44 万平方米，在建面积 586.64 万平方米。

1、区域布局成效显著，销售业绩跨越增长，行业地位显著提升

报告期内，依托“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”的区域布局，在一线城市及部分热点二线城市市场火热的环境下，公司抢抓机遇、乘势而上，坚持战略引领、产品先行，以科学有效的销售策略和举措，灵活应对市场变化，推动楼宇销售全面实现爆发式增长。报告期内，公司实现销售金额 204.71 亿元，销售面积 108.71 万平方米，销售金额超 2015 年全年销售的 53.92%，行业排名大幅提升，行业地位显著提升。其中珠海地区（含斗门）销售金额超 141 亿元，继续保持珠海市场龙头地位。

2、项目管控科学严谨，优+产品体系全面落地

报告期内，公司对全国所有在建项目的开发计划进行了全面梳理，有保有压、有序安排、合理推进，其中，珠海、广州、武汉及上海等重点城市项目开发全速推进，为公司产品市场供给充足及后续业绩增长打下良好基础。同时，公司进一步强化了工程管理强化人员配置；系统梳理工程管理制度，不断强化制度执行；严抓项目质量巡查、综合验收，工程质量稳步提升。

报告期内，公司全面推广优+产品体系，实现优+生活体系全面植入各城市公司项目，有效提升了产品品质，并使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。

3、项目拓展稳健推进，城市更新工作全面开展

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显著成效。报告期内，公司成功入驻华东核心城市苏州，竞得姑苏区胥江路地块，并联手泰禾集团合作开发苏州市姑苏区虎丘路项目，推动区域布局进入新阶段。报告期内，公司土地储备计容积率建筑面积 825.44 万平方米，其中新增项目区域为珠海、苏州，新增项目土地储备计容积率建筑面积 36.55 万平方米。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，异地城市更新项目全面铺开，其中上海、深圳、广州、武汉等重点城市的更新政策收集和整理工作取得重要成果，为异地城市下一阶段的城市更新工作打下坚实基础。

4、产业布局巩固提升，新兴业务有序推进

报告期内，公司商业地产发展提速，华发商都继续领跑珠海商业地产，华发新天地和华商百货经营管理运行平稳，阅潮书店连锁化经营打开新局面；华发水岸、华发四季及中山新天地招商工作紧密推进；金湾精品商都及国际商务中心、中山华发商都、武汉青岛路、威海九龙湾、包头三期等一大批商业项目前期工作也取得重要进展。

报告期内，公司新兴产业发展势头良好。定制精装迈出珠海、走向全国，成功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；华发新科技优生活 APP 运营良好，普及率稳步提升；联手中建三局，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，并积极推进建筑产业现代化项目落地实施；联合力合股份筹备珠海华金互联网金融服务有限公司，积极布局互联网金融服务业务；联合业内资深合作方推进新兴产业战略布局，积极开拓与公司主营业务产生叠加效应的新兴产业投资业务，积极探索新的投资机会和利润增长点，为公司战略转型升级做好前期准备。

5、资本运作再取成效，融资成本显著下降

报告期内，公司资本市场运作再获突破。2016 年上半年，公司适时抓住资本市场上的有利时机，先后顺利完成两期共计 50 亿元非公开发行公司债券的发行工作，利率最低至 4.27%，有效降低了公司融资成本，改善公司的资产负债结构，有效支撑公司区域战略布局和项目开发建设的资金需求，促使公司发展进入新阶段。报告期内，公司启动了新一轮公司债券发行工作，目前该项目工作处于上海证券交易所审核阶段中。

6、管控体系纵深优化，管理水平不断提升

报告期内，公司对组织架构进行进一步优化提升，以适应公司系统化的发展格局。同时逐步整合异地公司，探索成立珠海、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，其中珠海区域公司组建整合工作率先推进，并已取得重要阶段性成果。

报告期内，公司风控体系完善提升。成功搭建法务垂直管理架构，建立审计监察联络员制度，加强内部稽核的事中事后监督巡查；顺利完成党委换届选举，党委纪委力量及监督职能不断强化，进一步夯实了公司风险控制体系建设。

（二）主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	4,977,178,858.53	2,220,387,899.14	124.16

营业成本	3,761,182,595.05	1,341,816,067.62	180.31
销售费用	165,053,493.19	109,444,957.42	50.81
管理费用	159,271,729.08	179,295,301.32	-11.17
财务费用	16,541,995.35	38,683,091.54	-57.24
经营活动产生的现金流量净额	8,100,500,813.43	372,126,279.65	2,076.82
投资活动产生的现金流量净额	-7,819,253,750.17	-5,476,043,783.23	-42.79
筹资活动产生的现金流量净额	8,849,736,398.69	6,081,043,172.73	45.53
研发支出			

营业收入变动原因说明:主要系房产项目交楼确认收入增加所致。

营业成本变动原因说明:主要系房产项目交楼确认收入增加所致。

销售费用变动原因说明:主要系公司销售规模扩大相应宣传推广增加所致。

管理费用变动原因说明:主要系费用控制强化所致。

财务费用变动原因说明:主要系利息收入增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系预收售楼回款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系投资支出增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系融资款净流入增加所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

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,并逐步尝试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。

报告期内,公司的利润构成及利润来源未发生重大变动,公司利润来源仍主要为房地产开发与经营。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

1) 非公开发行 2016 年公司债券(第一期)及(第二期)

报告期内,公司完成了非公开发行 2016 年公司债券(第一期)及(第二期)的发行工作。具体发行结果详见 2016 年 3 月 3 日及 2016 年 3 月 22 日公司在上海证券交易所及《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:2016-017、2016-019)。

2) 公开发行 2016 年公司债券及非公开发行 2016 年公司债券(第三期)

经公司于 2016 年 4 月 19 日召开的第八届董事局第九十四次会议及 2016 年 5 月 6 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议通过,公司拟分别以公开及非公开发行方式发行本金总额不超过人民币 25 亿元及 60 亿元的公司债券。具体内容详见公司于 2016 年 4 月 20 日及 2016 年 5 月 7

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：2016-033、2016-042）。

鉴于公司上半年销售回款状况良好，能够满足部分流动资金需求，为保护广大股东利益，根据公司 2016 年第二次临时股东大会授权，公司两次对非公开发行 2016 年公司债券（第三期）（以下简称“本次债券”）的发行规模进行调整，由之前的不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）调整至不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。具体内容详见公司于 2016 年 7 月 23 日及 2016 年 8 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》上披露的有关公告（公告编号：2016-061、2016-067）。

目前上述公开及非公开发行公司债券发行方案仍在审核中。

（3）经营计划进展说明

报告期内，公司稳步实施“珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等一、二线城市重点突破”的发展战略，积极推进公司战略转型升级。业务发展方向上，公司在坚持房地产为主营业务的基础上，延伸地产业务产业链和价值深挖，逐步向商业地产、互联网+、定制装修等领域扩张，并积极开拓与房地产业务相关的互联网金融、产业股权投资等业务。

公司经营计划进展情况详见本报告第四节“董事局关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

（4）其他

资产负债状况分析表

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	增减率	变动原因
货币资金	17,122,582,781.42	8,989,214,204.43	90.48%	主要系公司预收售楼回款增加所致
应收账款	4,251,761.64	1,883,425.84	125.75%	主要系应收装修工程款增加所致
预付款项	5,393,091,685.31	3,700,464,933.39	45.74%	主要系本期购置土地预付土地出让金增加所致
其他应收款	720,578,171.44	228,991,113.13	214.68%	主要系支付土地竞拍保证金增加所致
其他流动资产	4,212,806,254.01	3,207,320,834.32	31.35%	主要系预交税费和对合营公司往来款增加所致
递延所得税资产	515,396,487.38	317,647,823.62	62.25%	主要系可抵扣暂时性差异增加所致
短期借款	6,148,000,000.00	9,185,880,000.00	-33.07%	主要系归还借款所致

预收款项	16,148,581,021.37	7,786,611,363.02	107.39%	主要系预收楼款增加所致
应交税费	298,473,511.29	507,523,623.36	-41.19%	主要系缴纳土地增值税所致
应付利息	244,551,552.10	41,613,583.17	487.67%	主要系应付债券利息增加所致
应付股利	48,465,507.00	-	100.00%	主要系应付股东股利所致
一年内到期的非流动负债	6,191,943,000.00	9,559,830,000.00	-35.23%	主要系长期融资中一年内到期融资减少所致
应付债券	9,734,365,509.83	4,770,151,222.22	104.07%	主要系发行公司债所致

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	4,702,869,651.41	3,555,028,220.11	24.41	132.21	206.80	减少 18.38 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	4,702,869,651.41	3,555,028,220.11	24.41	132.21	206.80	减少 18.38 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
珠海	3,428,389,143.01	121.17
广东（除珠海）	483,292,451.80	100.00
辽宁	616,515,492.79	114.27
内蒙古	174,672,563.81	-6.81

(三) 核心竞争力分析

1、公司在房地产领域深耕细作 30 余年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位，并逐渐取得已进入城市市场的认可。

2、公司始终坚持“建筑理想家”理念，以国际化的设计思维、准确的市场定位和高品质的市

场推广，打造全国性房地产同类型产品系列精品开发商形象，辅以商业运营、文化、设计、园林、建筑新材料、装修等子品牌，全方位发挥华发品牌效应。

3、公司拥有设计、园林、装修、营销等各个房地产开发产业链。依托上述产业链，积极开拓“房地产+互联网”领域，开创性提出新一代优+生活人居战略，以六大优+体系全面优化提升产品服务体系，全力打造高品质产品及服务。

4、战略发展方向方面，公司稳步实施“珠海为战略大本营，广州、上海、武汉等一线城市及重点二线城市突破”的发展战略，加快公司战略转型升级。

5、业务发展方向上，公司在坚持房地产为主营业务的基础上，延伸地产业务产业链和价值深挖，逐步向商业地产、互联网+、定制装修、建筑工业化等领域扩张，并积极开拓与房地产业务相关的互联网金融、产业股权投资等业务。

6、公司拥有完善的管控体系，并积极推进战略管控体系纵深优化工作。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 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如下：

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、珠海华发中磊置业有限公司	新设
9、珠海华发华宜投资控股有限公司	新设
10、南京铎顺房地产开发有限公司	新设
11、杭州铎泓置业有限公司	新设

珠海华发实业股份有限公司

董事局主席：李光宁

2016年8月29日