

珠海华发实业股份有限公司

2017 年度社会责任报告书

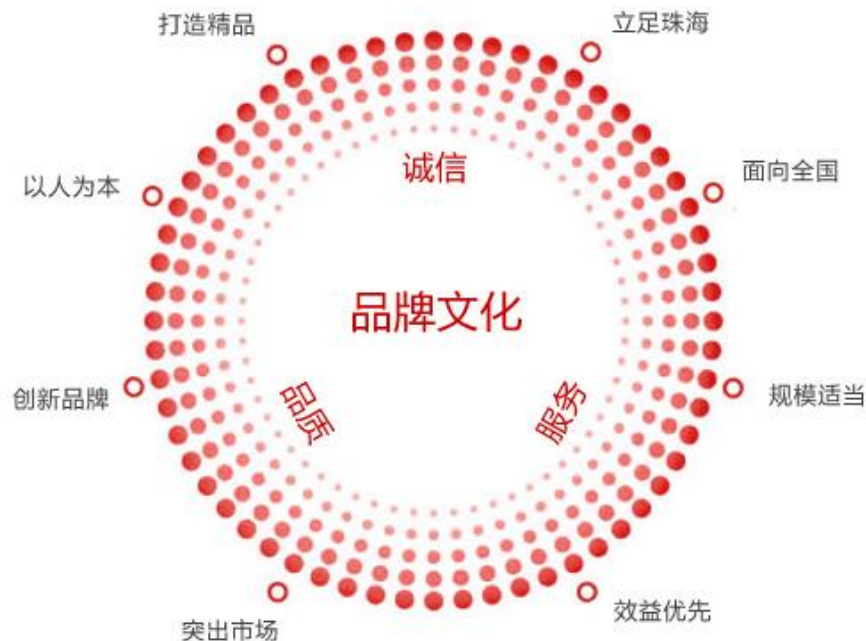
一、公司概况

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”，600325.SH）成立于1992年8月，1994年取得国家一级房地产开发资质，2004年成为房地产上市公司。

上市以来，华发股份获得了多项荣誉：2004年被评为“中国房地产上市公司20强”名列第五，2005年荣获中国地产主流峰会专业媒体联盟“十大领袖品牌开发商”称号，2008年和2009年先后荣获“全国房地产企业纳税百强”、“中国人居10年杰出贡献企业奖”、“广东责任房企”、“感动社会（广东）模范房地产企业”、“珠海纳税十佳”、“珠海最具社会责任企业”、“中国房地产十佳诚信开发企业”等殊荣，2010年、2011年，华发股份先后两次入选国际著名财经杂志《财富》公布的“中国500强排行榜”。2011年，华发股份荣获“2010年度广东省房地产企业社会责任示范企业”称号。2014年，华发股份十度荣膺“广东地产资信20强”。2014年，华发股份入围“中国房企200强”。2016年11月，在《每日经济新闻》主办的“2016年第六届上市公司口碑榜”评选中，公司荣获“最佳资本运作”殊荣；2017年3月，公司荣获观点地产新媒体颁发的“2017中国房地产上市企业30强（地产G30）”。2017年12月，公司荣获《人民网》颁发的“2017年度诚信地产企业”殊荣。2018年3月，公司再度荣获观点地产新媒体颁发的“2017中国房地产卓越100榜”。

一直以来，华发股份始终坚持诚信经营的方针，秉承“建筑理想家”、“越完美越追求完美”的宗旨和信念，坚持“诚信、品质、服务”的经营方针，勇于开拓，锐意创新，成功打造了一系列房地产精品项目，多个项目获得国家、省、市各项殊荣。

华发股份企业文化



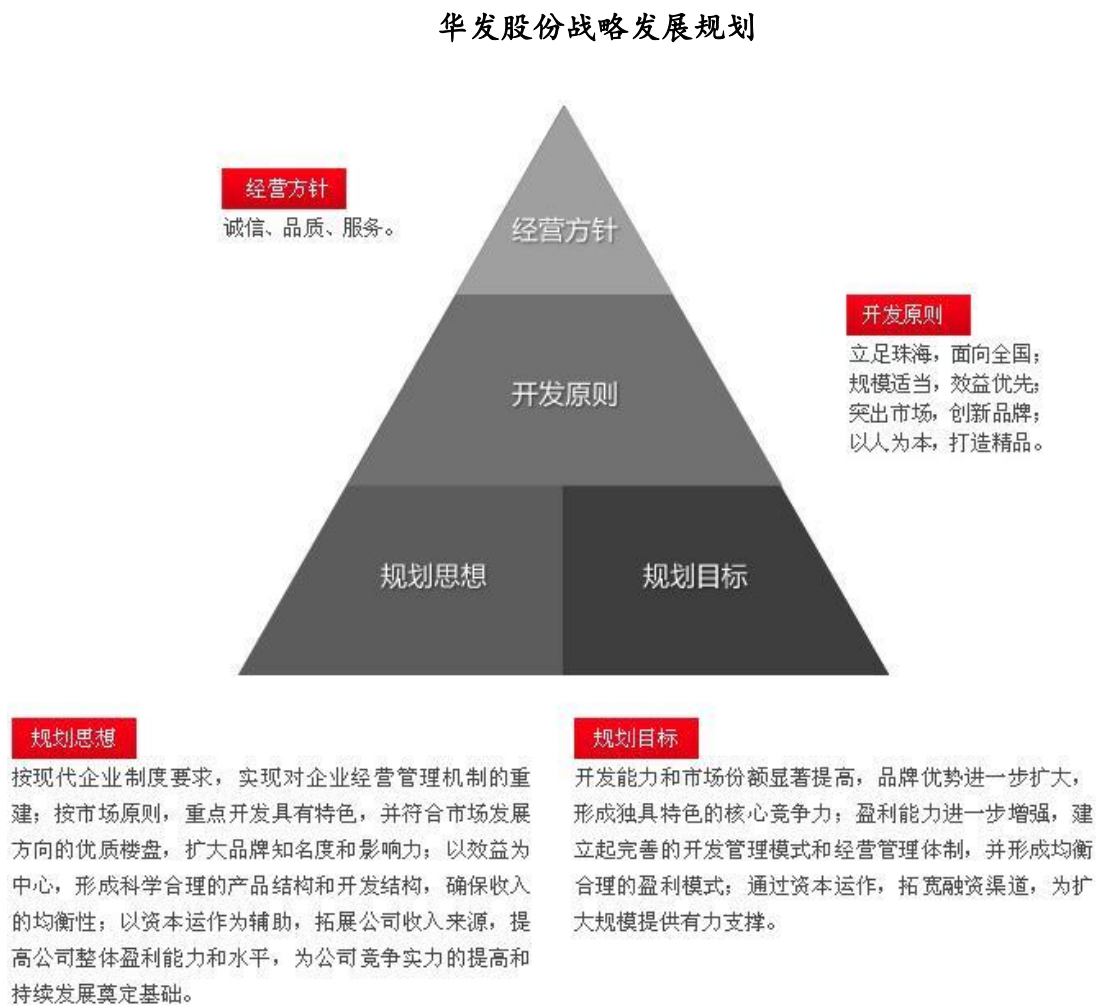
按现代企业制度要求，实现对企业经营管理机制的重建；按市场原则，重点开发具有特色，并符合市场发展方向的优质楼盘，扩大品牌知名度和影响力；以效益为中心，形成科学合理的产品结构和开发结构，确保收入的均衡性；以资本运作为辅助，拓展公司收入来源，提高公司整体盈利能力和水平，为公司竞争实力的提高和持续发展奠定基础。

近年来，华发股份实施“立足珠海，面向全国”的发展战略，在巩固珠海房地产企业龙头地位的基础上，稳步推进对外扩张步伐，业务拓展至广州、武汉、上海、苏州、南京、佛山等全国多个大中城市，形成了以住宅为主业，商业和新兴产业同步前行的“1+2”发展格局，并加快向全国知名的综合性地产企业跨越。

2015 年，华发股份顺应“互联网+”和全球顶尖科技发展趋势，在行业内高举产品创新大旗，集中全球行业专家智慧在全国首家推出“优+生活”人居产品概念，共包含“互联网社区”、“生态规划”、“创新建筑”、“智慧家居”、“定制精装”及“星级配套”六大体系及 40 项细节标准，全面升级新一代人居产品，引领宜居未来。

2017 年，华发股份全年实现销售超过 300 亿，布局城市突破 20 个，资产总额超过 1300 亿元，站上发展新高点。未来，华发股份将继续以住宅主业为引领，加快打造华南区域、华东区域、华中区域、北方区域、山东区域五大核心区域，

同步做大做强商业地产、新科技、定制精装、装配式建筑、产业投资等多元化产业。



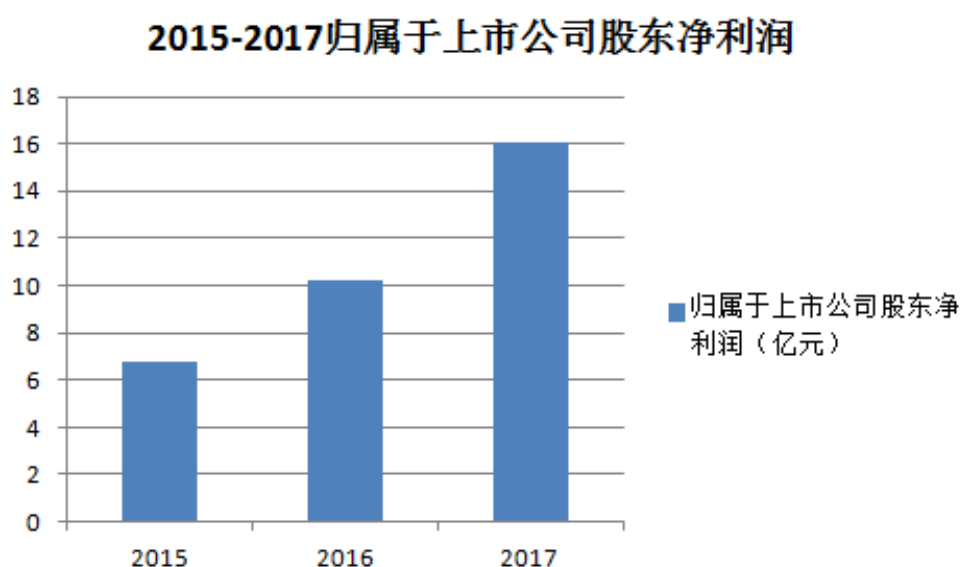
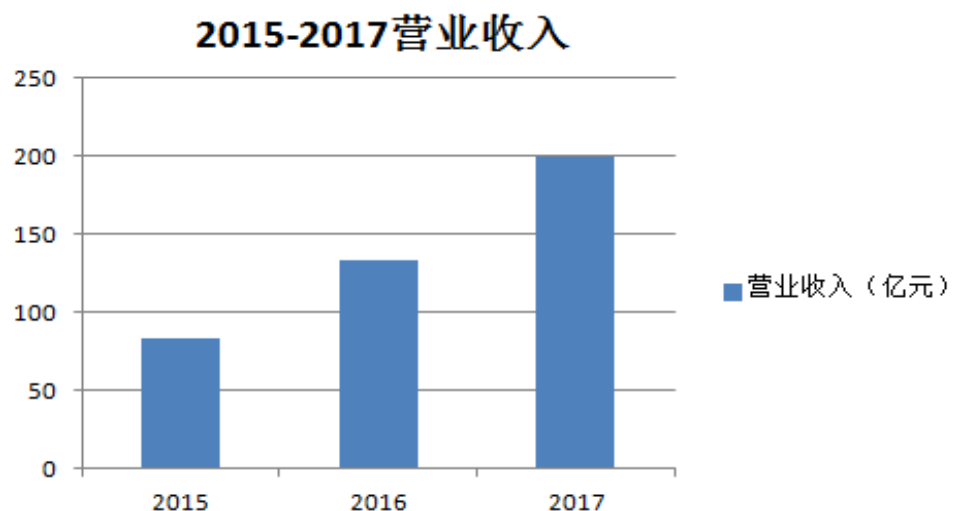
二、经营责任

2017 年是华发股份开辟新格局、实现新提升、谋划新未来的一年。一年来，面对瞬息万变的宏观环境和复杂的市场行情，华发股份在董事局的正确领导和大力支持下，坚持战略引领，团结一心、攻坚克难，各项工作取得了卓著的成绩。

（一）经营业绩平稳增长，销售格局显著优化

报告期内，公司实现营业收入 199.17 亿元，同比增长 49.76%；归属于上市公司股东净利润 19.20 亿元，同比增长 59.11%；截至报告期末，公司总资产为 1,396.83 亿元，同比增长 22.75%。报告期内，公司新开工面积 220.47 万平方米；竣工 215.28 万平方米，同比增长 61.12%。截至报告期末，公司拥有的土地储备

建筑面积为 877.11 万平方米；在建面积 715.35 万平方米，同比增长 26.10%。



报告期内，面对复杂的市场形势，公司积极应对市场变化，采取灵活的营销策略，在确保珠海市场平稳去化的基础上，对上海、广州、武汉等核心城市重点突破，打破了以往珠海市场销售占比过半的格局，有效降低了项目过度集中在单一城市带来的风险。2018 年，公司实现签约销售金额 310.17 亿元，签约销售面积 133.76 万平方米。华南区域（珠海、中山、广州、南宁）实现销售 134.39 亿元，其中珠海实现销售 69.01 亿元，占总销售金额的 22.25%；华东区域（上海、苏州）实现销售 60.32 亿元，在华东地区打响了品牌知名度，其中上海销售额达到 51.06 亿元，占总销售金额的 16.46%；华中区域（武汉）实现销售 89.29 亿元，占总销售金额的 28.79%，成为公司新的利润贡献点。在深耕珠海市场的

基础上，实现了核心城市的重点突破，推动了公司市场格局的优化和全面发展。

（二）项目拓展强强联合，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，在继续深耕上海、武汉、广州、苏州等已布局城市的基础上，成功开辟南京、佛山、嘉兴等市场，并不断增加新进城市的项目储备，扩大公司的品牌影响力，开启公司新一轮的投资布局。报告期内，公司新增土地储备计容建筑面积 277.65 万平方米（权益面积），并与多家行业标杆企业建立了良好的合作关系。

报告期内，公司城市更新工作稳步推进。珠海广昌项目顺利动工，湾仔银坑村项目拆迁工作正式启动；上海闵行区浦江镇召稼楼特色小镇、青浦区徐泾城中村改造、北京廊坊旧城改造等异地更新项目也已全面展开，佛山、中山城市更新工作已稳步推进。

（三）精心培育新兴产业，推动业务格局多元化

商业板块提质增效，全国布局不断加快。华发商都优化招商业态，继续引领珠海商业潮流。华发水岸、未来荟项目招商稳步推进。华商百货继续拓宽海外精品货源，提升内在品质。阅潮书店已形成旗舰店+社区店+服务店的格局。

大力发展新兴产业。公装、定制精装、设计、软装四大业务拓展区域扩大，已进入上海、威海、广州、南宁、武汉等城市；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；华发中建珠海 PC 厂建设加快推进并顺利试产，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，积极拓展体系外优质客户；华发华宜投资平台不断夯实，组建了珠海知行并进文化产业基金、珠海华金文化传媒专项股权投资基金，进一步开拓了股权投资业务。

积极探索住房租赁业务。依托国家政策支持，结合公司现有项目情况，全面开展探索住房租赁业务的研究工作，并加快制定长租公寓方案。

（四）信息建设全面推进，优+产品迭代升级

报告期内，公司信息化建设不断完善，整体 IT 规划逐步落地。新房地产营销管理系统功能不断完善，顺利完成部分全国项目房源、客户、销售等各类数据的迁移工作，推动营销工作进入大数据时代；客服管理系统试点上线，有效提升客服工作的及时性和准确性；档案管理系统、法务管理系统、商业租赁管理系统等专项信息化项目正全速推进。

成本管理方面，加强成本招采联动。以战略采购为依托，切实把握产品质量与价格之间的平衡，提升产品品质和美誉度；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。

产品研发方面，拆分产品研发与设计管控职能，组建产品研发中心，加快优+产品的迭代升级，从优+产品到优+体系，提升品牌价值；推进绿色建筑、装配式建筑、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新产品、新工艺、新材料的研究研发工作；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。

（五）拓展融资渠道，优化融资结构

报告期内，在整体融资成本上升的大环境下，公司积极拓展融资渠道，优化融资结构，将公司融资成本控制在较低水平。

直接融资方面，50 亿元中期票据在中国银行间市场交易商协会注册通过，并顺利完成三期合计 40 亿元的发行工作，开辟了新的融资渠道；“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强大助力；非公开发行 25 亿元公司债券无异议函获得交易所批准，增加了公司债额度，在对房企公司债严控的监管环境下更加主动；购房尾款资产支持计划（ABS）正在有序推进中。

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，推动公司资产负债结构的优化。截至报告期末，公司持有货币资金 111.93 亿元，预收账款 281.20 亿。

（六）整合优化管控体系，全面启动周转提速

在管控架构方面，优化组织架构，明确责权体系，上下衔接更紧密，工作推进更高效；管控模式不断优化，开展战略运营管控提升工作，组建华东区域、华南区域、华中区域、北方区域、山东区域五大区域公司，探索由二级管控向三级管控模式转变；风控体系全面强化，法务直管成效显著，内部审计机制不断健全，财务管控加快向管理会计转型，为业务发展提供有力支撑。

工程质量把控方面，全力抓好全国施工标段开发建设的管理工作，事前抓审

核、定标准，事中抓巡查，事后抓考核，严格落实企业安全生产主体责任；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。

周转机制方面，明确总部与城市公司职责，工程项目由串联审批改为并联同步推进，工作效率明显改善；大数据分享平台正式上线，全面分享百余份成本研究成果。

（七）深化激励机制改革，推动人才要素迸发新效能。

人力资源管控更加规范。《职位管理制度》、《华发股份干部选拔任免管理办法》等新制度得到实施，人力资源管控各环节不断规范；人才培养机制全覆盖，优+经理人培训、75 计划、85 计划等活动全面实施，优中选优培养内部人才。

专业人才梯队更加完备。外部招聘与内部选聘相结合，社会招聘与高校招聘互补充，促进公司人才梯队进一步完善。

激励机制更具活力。强化绩效考核措施，推动新版考核方案落地，绩效管理水​​平不断提升。专项激励机制频频推出，限制性股票激励计划落地实施，进一步完善了公司长效激励机制；项目跟投制度、董事局专项奖励基金等全面实施，进一步激发了员工的积极性。

（八）勇于担当社会责任，推动幸福华发绽放新风采

公司党建工作进一步加强。深入推进学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想新思想，切实与上级党委的各项部署保持一致。加强党团组织建设，着力推进纪检监察工作，进一步提升公司精神面貌。

员工关怀进一步落实。工会顺利换届，组织开展各项文体活动，加大对困难员工及其家属慰问和捐助力度，切实增强员工福利，着力打造幸福华发。

“天鸽”、“帕卡”台风天灾期间，在公司统一领导和组织下，迅速开展抢险复产工作，对华发 28 个小区共 8,620 户家庭受损铝合金门窗进行免费更换，组织发动超过 3,000 人次的华发志愿者对 18 个社区，20 条共 60 公里市政道路进行救援清障，获得政府颁发的“救灾复产先进集体”、“救灾复产重建爱心企业”等荣誉称号及政府嘉奖，用实际行动展现了华发股份勇于担当、乐于奉献的企业形象。此外，为更好地开展公益活动，回报社会，华发股份出资 1000 万元成立了珠海市华发公益基金会。

三、对股东和债权人的责任

1、科学完善的治理结构，全面系统的投资者保护机制

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法律法规的规定建立科学合理的组织架构，加强内部各项管理制度的建立：围绕公司法人治理，完善制订或修订有关规章制度，形成了完整的内控制度；信息披露公开、公平、公正，确保股东和投资者充分享有法律、法规、规章所规定的各项合法权益；建立了股东大会、董事局、监事会和管理层团队组织，形成权责明确、相互依存、相互协调、相互制衡、相辅相成、各司其职、各负其责的关系，构建一种相互配合、各展其能的现代企业管理体制。

为深入推进公司发展战略、提高公司管控效率、优化管理流程，2017 年公司进一步优化了组织架构，并先后修订了《公司章程》、《董事局下设机构工作细则》、《预算工作小组工作细则》、《高级管理人员工作规则》、《信息披露管理制度》，制定了《总裁办公会议事规则》，进一步提升了公司治理水平。

为有效保障投资者的权益，公司制定了《投资者关系管理办法》、《投资者投诉处理工作制度》，推动了投资者权益保护工作系统化、制度化和规范化。同时，为了实现与投资者之间的良性互动，在公司官网上开设“投资者咨询”、“公平在行动”两个专栏，同时依托投资者互动平台及上交所“e 互动”等官方平台，积极与广大投资者进行沟通，构建公司与投资者之间的良性关系，并在投资公众中树立公司的诚信形象。

2、秉持与投资者共享企业发展成果的理念，积极回馈投资者

在公司迅速发展的同时，一直注重与投资者共享发展的成果。公司重视对投资者的合理回报，兼顾投资者对公司持续快速发展的预期，在保障公司正常经营发展的前提下，平衡现金分红和公司发展所需资金的关系，制定合理的利润分配方案，积极回报广大投资者。近三年，公司现金分红总额近 12 亿元。

3、对债权人权益的保护

公司始终坚持稳健的经营策略，与债权人保持良好的沟通合作关系。公司在各项重大经营决策中，均充分考虑了债权人的合法权益，不断完善沟通交流的方式和渠道，严格按照与债权人签订的合同履行债务，与利益相关方分享发展机遇，共同应对挑战，实现股东利益与债权人利益的双赢。2017 年，公司成功注册 50 亿元中期票据，并按照《募集说明书》中的约定顺利完成“16 华发 01”、“16 华发 02”、“16 华发 03”、“16 华发 04”、“16 华发 05”、“15 华发 01”的付息工作，

同时顺利完成“09 华发债”的兑付兑息工作。

四、对员工的责任

公司坚持德才兼备的用人原则，高度重视职工权利的保护，依据《公司法》和《公司章程》等的规定，建立职工监事选任制度，保障职工在公司治理中享有充分的权利；支持工会依法开展工作，关心和重视职工的合理需求；聆听员工的声音、征求创意等等，通过各种方式和途径，构建和谐稳定的劳资关系。2017 年，公司进一步深化激励机制改革，推动人才要素迸发新效能：

1、人力资源管控更加规范。《职位管理制度》、《华发股份干部选拔任免管理办法》等新制度加快实施，人力资源管控各环节不断规范；人才培养机制加快全覆盖，优+经理人培训、75 计划、85 计划等活动全面实施，优中选优培养内部人才。

2、专业人才梯队更加完备。首次开展华发股份中高层管理人员内部选聘工作，名人才脱颖而出晋升为中高层人员。提升社会招聘水平，全年招录 600 人充实到公司各个紧缺岗位，从全国双一流高校招聘新生人才 130 名。

3、薪酬激励机制更具活力。强化绩效考核措施，推动新版考核方案落地，绩效管理水平和不断提升。专项激励机制不断推出，投拓奖励机制、项目跟投制度、董事局专项奖励基金等全面实施，激发出员工干事创业的活力。此外，公司限制性股票激励计划顺利落地实施，进一步完善了公司长效激励机制。

五、对客户责任

公司诚信经营，不断追求一流品质。为了保证供应商、客户和消费者的合法权益，公司严格控制产品质量，持续改善和提升产品品质，不断提高公司产品的美誉度和客户的满意度；不断完善售后服务，给客户提供专业、快捷、贴心的服务；加强互通，实现共赢；在不断提高公司效益的同时，更赢得了供应商、客户、消费者对公司的认可和赞誉。

2016 年，华发股份凭借《“优+生活”产品标准化体系的研发与实践》荣获第二十六届广东省企业管理现代化创新成果一等奖。2018 年度 3 月，华发股份荣获广东省房地产行业协会颁发的“广东省房地产企业信用 3A 企业”等奖项。

六、对环境的责任

实现“人与自然是和谐相处”一直是华发股份追求的极致目标。在新一代“优+生活”产品体系中，“优+生态”体系将尊重自然生态放在首位，更加注重因地

制宜的特长，以可持续性发展的高度与精确细致的科学规划，在不破坏生态环境的前提下，呈现出最贴近自然的优质产品，致力于打造“绿色房地产”。2014年，珠海华发新城五期通过了“广东省绿色住区”认定，成为广东省2014年首个“广东省绿色住区”。2018年3月，华发股份再度荣获广东省房地产行业协会颁发的“广东省绿色住区”殊荣。

为进一步贯彻“绿色房地产”的理念，华发股份与中建三局等联合组建广东华发中建新科技投资控股有限公司，积极布局建筑工业化领域。华发中建将根据我国房地产开发及居民居住习惯进行民用建筑和市政设施的工业化建造的研发、试验及工厂化的产品生产及销售，这将对加快珠海建筑业的发展方式转变、减少建筑垃圾排放、促进节能降耗、提高资源利用效率、推动绿色建筑发展等发挥重要作用。2016年，华发股份成功推动珠海首个建筑产业现代化PC厂项目开工建设，2017年顺利试产，标志着华发股份探索建筑工业化领域迈入坚实的一步。

七、对社会的责任

在快速发展的同时，华发股份树立了高度的社会责任感，关注社会民生，热心支持并积极参与包括教育、医疗、援藏、抗震救灾、优军优属、环境保护、志愿者服务、禁毒、老年人事业和市政工程等各项社会公益事业。近三年来累计向社会捐资捐款超过2,200万元，上缴税收超过76亿元。

2017年12月7日，由公司捐赠原始基金1,000万元成立的珠海市华发公益基金会成立，基金将用于扶贫、济困、救灾、扶老、救孤、恤病、助残、助医、助学，以及相关法律法规规定的适合基金会特点的其他公益慈善社会活动。这标志着华发股份公益事业迈向了规范化、常态化、制度化，开启了公司推进公益事业实现可持续发展的新里程。

2017年，公司实现基本每股收益0.77元，上缴国家税收30.69亿元，向员工支付工资等薪酬合计10.04亿元，向银行、公司债券等债权人给付的借款利息合计37.03亿元，对外捐赠合计人民币0.1亿元。根据以上数据及有关公式计算形成的公司每股社会贡献值为4.45元。

四、结语

2018年，面对错综复杂、充满变数的外部经济环境，公司将坚持稳中求进的发展战略，进一步增强社会责任意识，自觉承担社会责任，给股东更多回报，给员工提供更广阔的发展空间，积极参与社会公益事业，为社会和谐发展贡献一

份力量。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一八年四月十一日