

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
本报告期内无利润分配预案或公积金转增股本预案。

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	156,288,403,856.14	139,729,330,654.30	139,682,652,827.40	11.85
归属于上市公司股东的净资产	12,782,029,036.97	11,889,800,217.68	11,882,683,922.33	7.50
	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	4,277,701,316.58	1,918,220,602.83	1,893,014,435.67	123.00
营业收入	9,429,361,525.13	7,033,158,188.30	7,001,255,296.88	34.07
归属于上市公司股东的净利润	1,346,419,294.08	573,077,707.54	568,636,796.71	134.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,332,351,331.81	568,809,091.42	564,368,180.59	134.24
加权平均净资产收益率(%)	11.07	4.48	4.44	增加6.59个百分点
基本每股收益(元/股)	0.64	0.27	0.27	137.04
稀释每股收益(元/股)	0.64	0.27	0.27	137.04

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）				64,398		
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	24.19	512,379,083	190,080,000	质押	20,000,000
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	
广东恒健资本管理有限公司	国有法人	1.37	29,054,626	0	无	
安邦资管－招商银行－安邦资产－共赢 3 号集合资产管理产品	其他	1.00	21,193,555	0	无	
张忠刚	境内自然人	0.70	14,734,740	0	无	
王秀英	境内自然人	0.67	14,207,998	0	无	

摩根士丹利投资管理公司— 摩根士丹利中国 A 股基金	未知	0.66	14,081,921	0	无	
北京坤藤投资有限责任公司	未知	0.65	13,835,556	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 年 11 月 26 日	2020 年 11 月 26 日	30	4.50
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)	16 华发 01	135266	2016 年 3 月 2 日	2021 年 3 月 3 日	5	4.80
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 华发 02	135267	2016 年 3 月 2 日	2019 年 3 月 3 日	15	6.70
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 华发 03	135329	2016 年 3 月 21 日	2021 年 3 月 21 日	15	4.60

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
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 年 9 月 9 日	2021 年 9 月 12 日	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	2021 年 3 月 14 日	25	6.49

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	84.67	82.88
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.81	0.69

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 2018 年度经营计划，顺应政策变化，抢抓市场机遇，各项工作顺利推进，取得良好的经营业绩。上半年，公司实现签约销售金额 253.17 亿元，同比增长 66.75%；实现营业收入 94.29 亿元，同比增长 34.07%；实现归属于上市公司股东净利润 13.46 亿元，同比增长 134.95%；新开工面积 202.46 万平方米，竣工 112.79 万平方米。截至报告期末，公司总资产为 1,562.88 亿元，比上年度末增长 11.85%。公司拥有的土地储备建筑面积为 1,044.17 万平方米，同比增长 38.27%；在建面积 796.78 万平方米，同比增长 28.79%。

（一）灵活调整营销策略，推动促进销售、加快回款目标的实现

面对复杂的市场形势，公司围绕经营目标，制定了灵活的营销策略，积极应对市场的变化，进一步优化了销售格局。报告期内，公司实现签约销售金额 253.17 亿元，同比增长 66.75%；签约销售面积 110.55 万平方米。其中：华南区域（含珠海、广州、中山、南宁）销售突破 149 亿元，占销售总额的 58.88%，与去年同期相比增幅明显；华东区域销售金额 43.51 亿元、华中区域销售金额 40.92 亿元，合计占销售总额的 33.35%，销售金额稳步增长；其余区域实现销售 19.68 亿元，形成了多层次的市场格局。

（二）项目拓展卓有成效，区域布局不断优化

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，增加土地储备。在深耕珠海的基础上，以上海、广州、武汉等核心城市为依托，对周边卫星城市进行渗透。

2018 年上半年，公司通过公开竞购成功取得多个新项目，获取项目权益土地面积合计约 37.54 万 m²，权益计容建筑面积 83.17 万 m²。新增土地储备分布于苏州、武汉、无锡、青岛和大连等多个城市。同时，城市更新业务也得到发展。在深耕珠海的同时，加快了异地市场拓展的步伐。目前已在深圳、广州、中山等城市成立更新公司分公司，并同时筹备江门分公司，积极开展业务。

（三）各项管控进一步优化，推动产品品质的提高

运营管控方面，通过经营计划跟踪，开展定期或不定期巡检，确保信息通畅，强化总部的经营管控职能；加强组织绩效管理，完善 2018 年年度组织绩效考核方案；重点完成了运营提效、资源获取和资产管理专题研究；组织及流程管控进一步强化，组织架构优化、授权体系与业务流程管理等取得初步研究成果。

另一方面，紧跟市场形势，加强产品研发。根据公司发展需要，结合市场趋势，开展了概念住宅、即时可变体系、华发股份建筑产业化发展纲要、智能化玄关、四季系产品 IP 创新等研发工作，确保华发产品不断推陈出新。在加快开发速度的同时，工程质量与产品品质稳步提高。

（四）融资渠道不断改善，积极开展创新融资方式

资金管理方面，以满足公司整体经营和发展为出发点，以优化融资结构为目标，稳中求进。公司充分发挥自身的信用优势，有效控制总体融资成本，并积极创新融资方式，设立了购房尾款资产支持专项计划，对供应链资产证券化、住房租赁专项计划等新融资品种进行了深入的研究。资本运作方面，公司顺利发行 25 亿元公司债券，并启动了 60 亿元私募债和 50 亿元永续中票的融资计划，持续推动公司融资结构的优化，为公司筹集发展资金。

（五）加强党风廉政建设，为公司发展保驾护航

在上级党委的正确领导下，公司党委紧紧围绕上级党委“六化”、“三新”的目标和要求，坚持以“狠抓支部建设”，积极探索“党建+”新模式，切实把各党支部建设成为宣传党的主张，贯彻党的决定、推动公司发展的坚强战斗堡垒，从而推进实现“党业共进，党业共赢”的发展局面。同时，积极发挥纪委的监督职能，以重视宣传教育、完善工作制度、加强作风建设、坚决查处案件和推进纪检介入风控五项重点工作为主线，抓好各项工作，不断推进股份公司转作风提效能，为促进股份公司新一轮大发展提供了有力保障。

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

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