

珠海华发实业股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 本公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

1.3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	刘亚非	因公务出差	谢伟
独立董事	陈世敏	因公务出差	谭劲松
独立董事	江华	因公务出差	张学兵

1.4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
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

1.6 以本公司 2015 年末总股本 1,169,045,620 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税），共计分配现金股利 175,356,843.00 元（含税）。

二 报告期主要业务或产品简介

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。公司业务范围主要集中在珠海、上海、广州、武汉、南宁、中山、威海、包头、沈阳、大连、盘锦，其中珠海为公司战略大本营，上海、广州、武汉等一线城市及重点二线城市为公司战略发展方向。

2015 年房地产政策着重从供需两端利用宽松政策改善行业运行的政策环境，“促消费、去库存”成为 2015 年房地产政策的总基调。从供给端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。从需求端来看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措措施刺激消费。随着楼市有关宽松政策的陆续出台，购房者入市信心有所提升，市场需求得到进一步释放，市场量价稳步回升，特别是一线城市销售回升势头明显。

但是城市间的分化依然存在，其中，一线及部分二线重点城市住房需求旺盛，房价上涨较快，而三、四线城市市场需求仍表现乏力，在较高的库存压力下，房价多呈下跌态势。市场的回暖及分化促使房地产企业纷纷加大对一线城市及二线重点城市的土地投资力度，而三、四线土地市场遇冷。同时，品牌房企通过把握主流市场、创新营销策略，业绩再创新高，而部分中小房企因自身业务区域布局问题以及实力有限无法跻身一线城市等因素，面临退出市场的压力。房地产融资方面，随着央行持续的降准降息，国家发改委两次发文全面放松企业债发行限制，以及房地产再融资政策的放开，改善了房地产企业的资金环境，企业积极运用公司债和定向增发、资产证券化等市场化融资方式加速构建多元融资体系，推动行业竞争格局迈向新阶段。报告期内，公司实现销售金额 133 亿元，公司正式进入百亿梯队，同时跻身房地产销售八十强，行业地位明显提升。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	91,636,076,503.46	67,431,090,991.88	35.90	43,728,167,241.85
营业收入	8,342,339,136.29	7,104,302,025.48	17.43	7,017,125,542.69
归属于上市公司	708,014,186.78	646,702,088.06	9.48	538,337,740.20

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	647,117,983.96	606,070,539.77	6.77	504,476,024.73
归属于上市公司股东的净资产	11,721,065,519.14	6,913,804,256.29	69.53	6,382,322,851.55
经营活动产生的现金流量净额	645,729,084.69	2,032,121,655.76	-68.22	871,809,077.25
期末总股本	1,169,045,620.00	817,045,620.00	43.08	817,045,620.00
基本每股收益(元/股)	0.84	0.79	6.33	0.66
稀释每股收益(元/股)	0.84	0.79	6.33	0.66
加权平均净资产收益率(%)	9.29	9.73	减少0.44个百分点	8.58

四 2015 年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	808,703,725.15	1,423,820,573.99	1,224,710,301.42	4,885,104,535.73
归属于上市公司股东的净利润	92,552,442.56	150,726,683.73	63,195,762.78	401,539,297.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	49,627,625.84	148,180,910.60	68,228,557.18	381,080,890.34
经营活动产生的现金流量净额	-270,776,258.12	834,436,668.42	-12,998,868.08	95,067,542.47

五 股本及股东情况

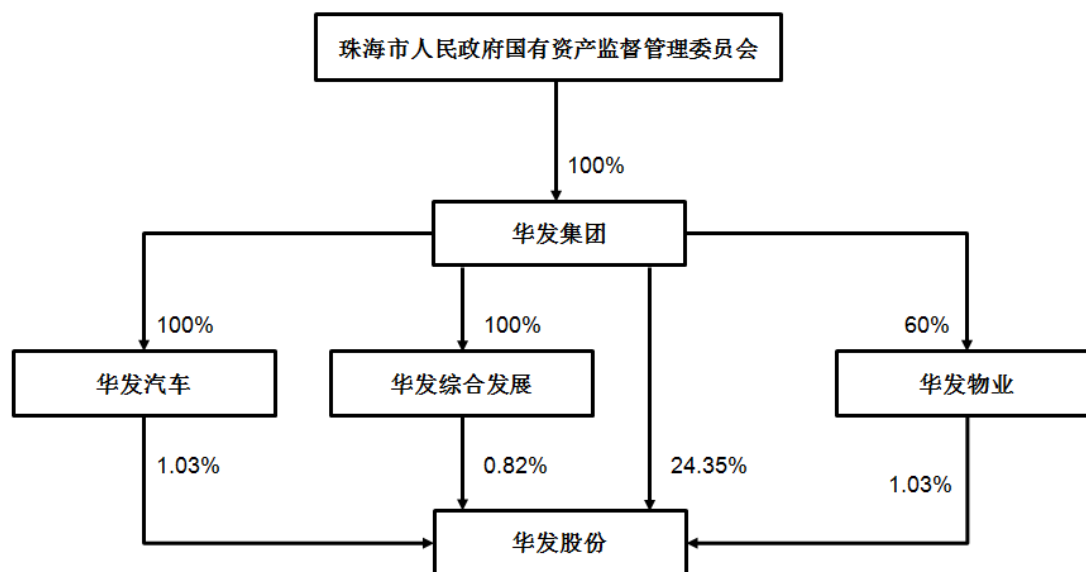
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

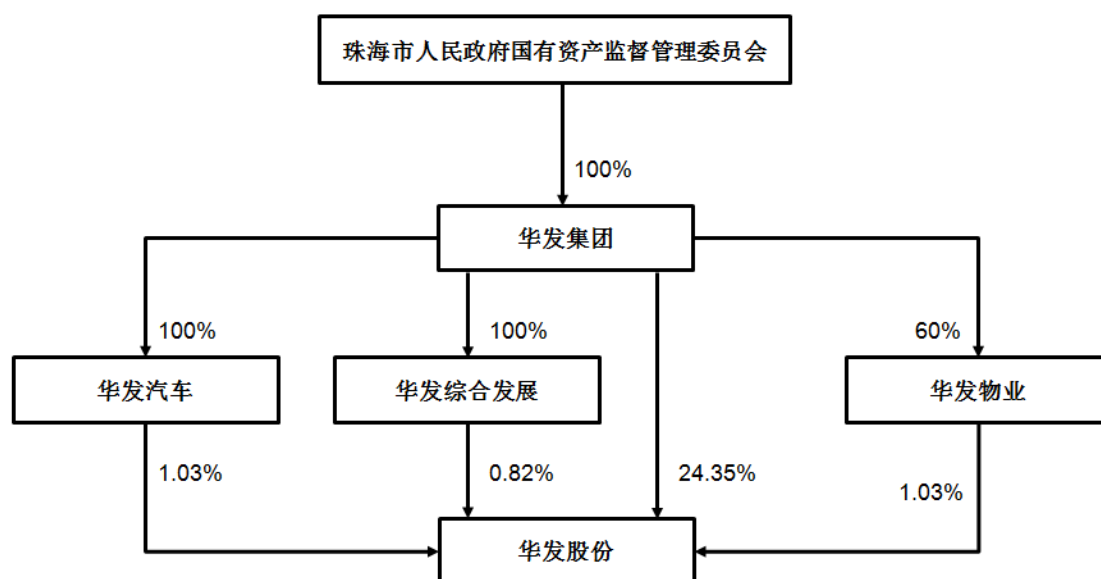
截止报告期末普通股股东总数(户)	37,793
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	40,253
前 10 名股东持股情况	

股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 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	105,600,000	284,655,046	24.35	105,600,000	质押	62,931,500	国有 法人
中央汇金资产 管理有限责任 公司	36,798,400	36,798,400	3.15	0	未知		未知
广东恒健资本 管理有限公司	32,653,061	32,653,061	2.79	32,653,061	未知		未知
全国社保基金 五零三组合	32,348,416	32,348,416	2.77	32,348,416	未知		未知
国华人寿保险 股份有限公司 -万能三号	29,387,755	29,387,755	2.51	29,387,755	未知		未知
广东富氧基金 管理有限公司 -富氧定增1 号证券投资基 金	28,571,428	28,571,428	2.44	28,571,428	未知		未知
华夏人寿保险 股份有限公司 -万能保险产 品	28,571,428	28,571,428	2.44	28,571,428	未知		未知
中国建设银行 股份有限公司 -博时主题行 业混合型证券 投资基金 (LOF)	25,003,556	25,003,556	2.14	0	未知		未知
全国社保基金 一一二组合	24,501,627	24,501,627	2.10	14,299,428	未知		未知
财通基金-光 大银行-中国 银河证券股份 有限公司	16,326,530	16,326,530	1.40	16,326,530	未知		未知
上述股东关联关系或一致行 动的说明	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及珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团下属子公司；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。						

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 83.42 亿元，同比增长 17.43%，实现归属于母公司所有者的净利润 7.08 亿元，同比增长 9.48%。截止 2015 年 12 月 31 日，公司净资产 117.21 亿元，同比增长 69.53%。报告期内，公司实现签约金额 133 亿元，同比增长 54.65%。报告期内，公司实现新开工

面积 219.72 万平方米，同比增长 47.08%；实现竣工面积 106.05 万平方米，同比增长 54.41%。截止 2015 年 12 月 31 日，公司土地储备计容积率建筑面积 836.03 万平方米，在建面积 451.53 万平方米。

报告期内，公司销售业绩大幅攀升，再融资实现重大突破，投资拓展进入新局面，产品体系显著优化，项目开发有序推进，新兴产业发展异军突起，管控体系有效落地，布局珠海及一、二线重点城市战略实施落地、多元化产业协同发展的格局基本成形，公司发展进入新阶段。

（一）销售业绩大幅攀升

报告期内，面对房地产市场分化趋势愈加明显的市场形势，公司以产品提升为先导和基础，创新推出华发优+新一代产品，以颠覆性思维制定贴近市场的营销策略，创新营销模式，把握销售节点，推行定制精装，促使新推楼盘销售接连突破。报告期内，全年实现销售金额 133 亿，公司正式跻身行业销售八十强。

（二）资本运作取得丰硕成果，融资规模再创新高

报告期内，公司董事局抓住资本市场上的有利时机，加快推进再融资工作，并取得丰硕成果：一是顺利完成 2015 年非公开发行股票工作，发行 3.52 亿股，成功募集资金 43.12 亿元；二是顺利完成公司债券发行工作，共计募集资金 30 亿元；三是及时启动 2016 年非公开发行公司债券工作，拟募集资金不超过 50 亿元。上述再融资工作极大地增强了公司实力和资本市场运作能力，改善了公司的资产负债情况，降低了公司融资成本，有效支撑区域战略布局和项目开发拓展的资金需求，促使公司发展迈入新阶段。

（三）投资拓展进入新阶段，发展格局优化提升

报告期内，公司积极推进“珠海为战略大本营，广州、上海、武汉等一、二线核心城市重点突破”的战略思想，并取得丰硕成果。报告期内，公司土地储备计容积率建筑面积 836.03 万平方米，其中新增项目区域为珠海、上海、武汉、南宁，新增项目计容积率建筑面积 97.77 万平方米（权益面积），土地储备资源进一步向珠海及重点城市聚集，基本形成以珠海为本营，上海、广州、武汉等核心城市为重点的区域布局。报告期内，公司积极推进城市更新工作，成立珠海华发城市更新投资控股有限公司，并立足珠海，面向广深，以专业化、市场化、规范化工作方式稳步推进城市更新项目工作。

（四）产品体系全面升级，开发项目加速推进

1、创新推出优+生活产品。报告期内，按照公司转型升级和提质增效的战略要求，公司创新推出优+生活华发新一代产品，涵盖六大体系和四十大亮点，并成功举办两场大型新品发布会，扩

大了公司品牌影响。随着全国各城市项目逐步植入优+生活体系建设，公司品牌影响力和竞争力进一步提升。

2、标准化体系扎实推进，逐步成型。一是编制标准化建设总体纲要，系统建立产品设计管控制度；二是制定施工图、户型、室内和景观设计等一系列标准化规范，核心户型、销售三件套（即销售中心、园林示范段和样板房）和工程效果管控等关键标准化模块基本成型；三是通过建立设计供应商库、产品品牌供应商库等战略合作模式，实现高效优质准确地选择合作伙伴，有效控制产品效果，提升管控工作效率。

3、项目开发加速推进，提出“加速项目前期、加速项目建设、加速项目销售”三个加速的要求。报告期内，公司实现新开工面积 219.72 万平方米，竣工 106.05 万平方米。截止 2015 年 12 月 31 日，公司在建面积 451.53 万平方米。

（五）成本管控效果提升

报告期内，公司成功编制了企业首套指导定额——《华发股份企业内部预算定额-主体总包工程》，统一了华发股份主体总包工程预算及招标控制价编制的计价模式，有效的控制了总包工程成本，提高了各城市公司总包工程招标控制价的审核效率。报告期内，公司建立了各供应商全系列产品价格体系，完善了价格谈判策略。

（六）商业地产发展提速，新兴产业异军突起

1、商业地产发展再上新台阶。形成华发商都、新天地两大产品线，华商百货和阅潮书店两大自营品牌体系的发展格局，并实现业务互补和板块联动，推动公司商业地产发展进入新阶段。华发商都致力打造成珠海商业地产第一品牌，成为珠海地标商业；华发新天地在珠海及上海、武汉等异地城市的商业项目逐步开花结果。

2、定制精装业务初显成效。报告期内，公司顺应市场发展趋势，率先推出定制精装业务，成立了珠海华发景龙建设有限公司，促使精装业务向专业化、市场化方向迈进，并与公司各项目全面深入地对接，取得明显成效。

3、新科技业务平稳布局。报告期内，公司紧跟互联网时代步伐，依托珠海华发新科技投资控股有限公司，积极布局互联网+业务。

4、宜居生活服务开始启动。成立珠海华发宜居生活服务有限公司，与珠海华发新科技投资控股有限公司共同开展配套服务，提升公司产品服务品质；新科技公司负责互联网社区 APP 线上建设和管理，宜居服务公司负责互联网社区 APP 线下服务及业务的配合。

（七）战略落地有序实施，管控体系纵深优化

一是制定了 2015-2020 年发展战略规划及三年行动计划，明确了公司总体发展方向及战略落地实施路径。二是华发股份组织架构和管控体系实现落地，促使管控体系更加顺畅、更有效率。三是强化经营计划管理，明确各城市公司、职能公司的业绩目标，并做好监督工作。四是重新梳理公司各个审批点及管理权限，进一步理顺业务管理流程；全面梳理修订投资决策、设计、招采、成本、工程建设、营销及行政人事等各领域的管理制度。五是完善薪酬管理及激励体系，制定绩效考核及激励方案，搭建了新的薪酬标准体系，实行人力资源成本预算管理，组织开展人力资源评价、人才培训和发展工作，积极推进股权激励计划。六是进一步加强内部审计和法律风险控制工作，实现内控检查和风险防控的全方位、全覆盖，风控体系进一步优化。

报告期内房地产项目开发情况详见 2015 年年度报告全文。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 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。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 23 户，减少 3 户，其中：

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。

名称	变更原因
1、珠海华顺置业发展有限公司	新设
2、珠海华炜投资发展有限公司	新设
3、珠海华发新科技投资控股有限公司	新设
4、上海铎发众圣置业有限公司	新设
5、珠海华欣投资发展有限公司	新设
6、珠海华浩置业发展有限公司	新设
7、华发实业(美国)有限公司	新设
8、华发世纪有限公司	新设
9、武汉华发长茂房地产开发有限公司	新设
10、武汉华发长盛房地产开发有限公司	新设
11、上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	新设
12、威海华发众圣营销策划有限公司	新设
13、盘锦华发国际学校	新设
14、武汉华发房地产营销顾问有限公司	新设
15、铎发置业(澳门)有限公司	新设
16、深圳优家邦科技有限公司	新设
17、广州华发房产营销顾问有限公司	新设
18、上海华泓尚隆房地产开发有限公司	新设

名称	变更原因
19、珠海安迎投资有限公司	新设
20、珠海华发阅潮文化有限公司	新设
21、珠海华发宜居生活服务有限公司	新设
22、珠海华发城市更新投资控股有限公司	新设
23、广州华发文化传播有限公司	新设

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体。

名称	变更原因
1、珠海铎图商贸有限公司	出售
2、珠海容闳国际幼稚园	出售
3、珠海斗门容闳国际幼稚园	出售

合并范围变更主体的具体信息详见 2015 年年度报告“附注七、合并范围的变更”。