

珠海华发实业股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 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。
- 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 2016 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 8 元（含税），预计分配现金股利 941,472,496.00 元（含税），同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 20 股。

二 公司基本情况

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
办公地址	珠海市昌盛路155号	珠海市昌盛路155号
电话	0756-8282111	0756-8282111
电子信箱	zqb@cnuhafas.com	zqb@cnuhafas.com

2 报告期公司主要业务简介

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，并逐步开展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、苏州、南宁、中山、威海、包头、沈阳、大连，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。

2016年上半年，在中央强调去库存的基础上，各项信贷政策和税收政策进一步宽松，推动一线、重点二线城市房地产交易量价齐升。随着房地产市场分化的加剧，国家对房地产行业政策强化了分类调控、精准施策的原则，强调综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制的建设，在注重抑制投资投机性需求的同时保持对合理消费需求的支持，促进房地产市场健康理性发展。

国家统计局数据显示，2016年全国商品住宅销售面积13.8亿平方米，销售金额9.9万亿元，较2015年分别增长22.4%和36.2%。其中，前三个季度全国商品住宅销售面积同比分别增长35.6%、24.7%和24.9%，调控政策出台后，第四季度同比增速13.4%，明显放缓。

从房企表现看，一线房企受益于市场因素，利用其资源布局优势和品牌号召力加大销售力度，推动其市场份额进一步提高，行业集中度不断提升；而中小型房企资源分布相对较弱，库存去化速度较缓，储备增量空间受限较大，与一线房企差距进一步拉大。

报告期内，公司实现销售金额357.25亿元，在2015年进入全国房企销售八十强的基础上，进一步提升至全国房企销售四十强，行业地位显著提升。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年		本年比上年 增减(%)	2014年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	113,796,835,130.23	93,466,884,218.29	91,636,076,503.46	21.75	68,910,651,029.78	67,431,090,991.88
营业收入	13,298,911,112.74	8,308,344,527.88	8,342,339,136.29	60.07	7,104,302,025.48	7,104,302,025.48
归属于上市公司股东的净利润	1,018,381,912.11	680,131,692.08	708,014,186.78	49.73	644,805,038.31	646,702,088.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,006,785,204.57	621,622,027.65	647,117,983.96	61.96	606,075,514.77	606,070,539.77
归属于上市公司股东的净资产	12,989,478,884.61	11,740,812,703.59	11,721,065,519.14	10.64	6,961,433,935.44	6,913,804,256.29
经营活动产生的现金流量净额	19,069,066,786.01	277,869,985.73	645,729,084.69	6,762.59	1,824,815,175.04	2,032,121,655.76
基本每股收益（元/股）	0.87	0.80	0.84	8.75	0.79	0.79
稀释每股收益（元/股）	0.87	0.80	0.84	8.75	0.79	0.79
加权平均净资产收益率（%）	8.30	8.88	9.29	减少0.58个百分点	9.63	9.73

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	986,940,286.33	3,990,238,572.20	2,730,508,489.51	5,591,223,764.70
归属于上市公司股东的净利润	25,546,130.72	318,653,367.93	35,509,788.19	638,672,625.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,497,965.28	318,099,033.27	30,647,179.80	635,541,026.22
经营活动产生的现金流量净额	3,134,783,451.31	4,965,717,362.12	7,380,912,513.35	3,587,653,459.23

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

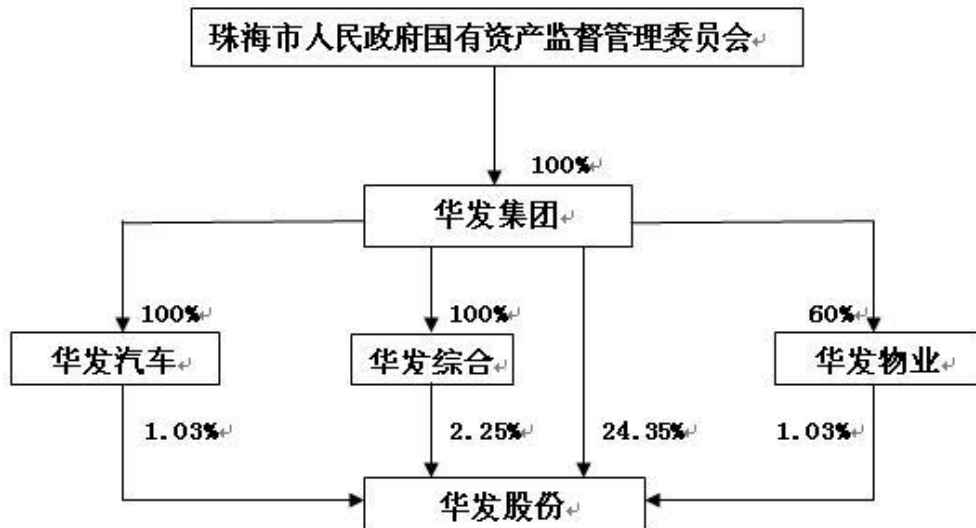
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					38,679		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					38,442		
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	0	284,655,046	24.35	105,600,000	无		国 有 法人
广东恒健资本管 理有限公司	7,630,413	40,283,474	3.45	0	无		未知
中央汇金资产管 理有限责任公司	0	36,798,400	3.15	0	无		国 有 法人
前海人寿保险股 份有限公司－海 利年年	32,999,245	32,999,245	2.82	0	无		境 内 非 国 有 法 人
全国社保基金五 零三组合	0	32,348,416	2.77	0	无		其他

国华人寿保险股份有限公司－万能三号	0	29,387,755	2.51	0	无	境内非国有法人
广东富氧基金管理有限公司－富氧定增1号证券投资基金	0	28,571,428	2.44	0	无	境内非国有法人
全国社保基金一一四组合	23,689,535	27,698,128	2.37	0	无	其他
珠海华发综合发展有限公司	16,713,936	26,350,336	2.25	0	无	国有法人
全国社保基金一一一组合	-1,100,000	14,299,428	1.22	0	无	其他
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。					

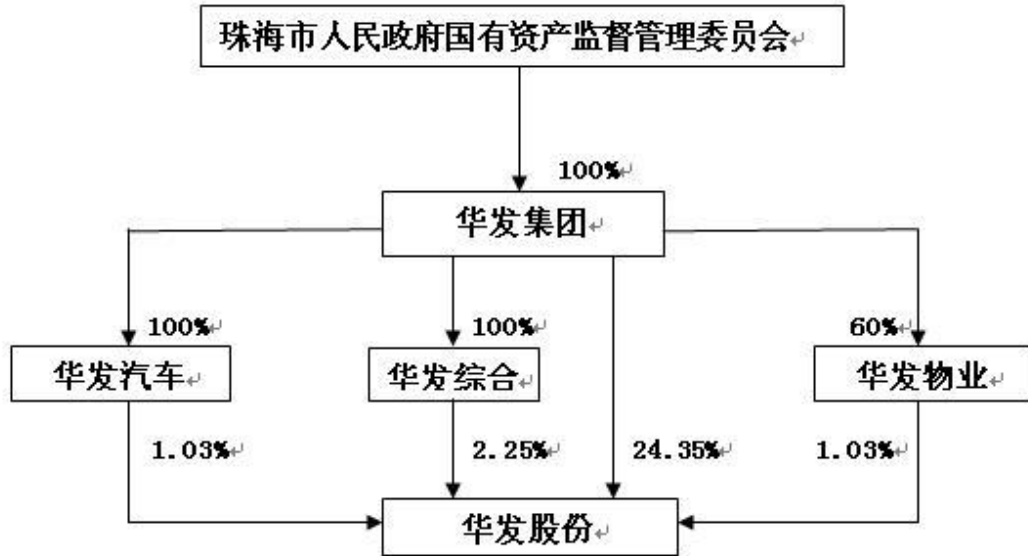
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

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 (%)	还本付息方式	交易场所
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	4.5	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
2009年珠海华发实业股份有限公司公司债券	09华发债	122028	2009年10月16日	2017年10月16日	17.99	7.6	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1、公司已于2016年10月16日向全体“09华发债”债券持有人支付了2015年10月16日至2016年10月15日期间的利息。有关本次付息的情况详见公司于2016年10月12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:2016-073)。

2、公司已于 2016 年 11 月 28 日向全体“16 华发 01”债券持有人支付了 2015 年 11 月 26 日至 2016 年 11 月 25 日期间的利息。有关本次付息的情况详见公司于 2016 年 11 月 22 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：2016-096）。

3、报告期内，公司未发生债券兑付的情况，亦未发生需执行债券发行人或投资者选择权条款、可交换条款的情况。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

1、“15 华发 01”债券资信评级机构情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级。

联合评级将密切关注公司的相关状况，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在联合评级网站和上海证券交易所网站予以公布，并同时报送珠海华发实业股份有限公司、监管部门等。

2016 年 6 月 6 日，联合评级就本次债券出具了跟踪评级报告，跟踪评级结果为：联合评级将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”；同时将“15 华发 01”的债项信用等级由“AA”上调至“AA+”。公司已于 2016 年 6 月 8 日在上海证券交易所网站上披露了跟踪评级报告全文。具体内容详见公司于 2016 年 6 月 8 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：2016-052）。

报告期内，鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元评级”）对公司主体长期信用进行了跟踪评级，评级结果与联合评级对公司主体长期信用的评级结果一致，均为“AA+”，评级结论不存在差异。

注：

根据联合评级对信用等级的定义，“AA”级别的含义为“偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低”，“AA+”级别为略高于“AA”级别。

根据鹏元评级对信用等级的定义，“AA”级别的含义为“债务安全性很高，违约风险很低”，“AA+”级别的含义为略高于“AA”级别。

2、2009年珠海华发实业股份有限公司公司债券资信评级机构情况

根据监管部门和鹏元评级对跟踪评级的有关要求，鹏元评级将在本次债券存续期内，在每年公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级。

鹏元评级将密切关注公司的相关状况，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，鹏元评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在鹏元评级网站和上海证券交易所网站予以公布，并同时报送珠海华发实业股份有限公司、监管部门等。

2016年6月6日，鹏元评级就本期债券出具了跟踪评级报告，评级结果为：本期债券信用等级由“AA”上调至“AA+”，发行主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持为稳定。公司已于2016年6月8日在上海证券交易所网站上披露了报告全文。详见公司于2016年6月8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：2016-051）。

报告期内，联合评级对公司主体长期信用进行了跟踪评级，评级结果与鹏元评级对公司主体长期信用的评级结果一致，均为“AA+”，评级结论不存在差异。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	79.60%	79.63%	-0.04
EBITDA全部债务比	0.03	0.01	200.00
利息保障倍数	0.49	0.22	122.73

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，面对复杂多变的宏观环境和市场行情，公司在董事局的领导下，公司经营业绩取得较大幅度增长。报告期内，公司实现营业收入132.99亿元，同比增长60.07%；归属于上市公司股东净利润10.18亿元，同比增长49.73%；截止报告期末，公司总资产为1,137.97亿元，同比增长21.75%。报告期内，公司实现销售金额357.25亿元，同比增长168.61%；新开工面积235.42万平方米，同比增长7.15%，竣工133.56万平方米，同比增长25.94%。截止报告期末，公司拥有的土地储备建筑面积为805.18万平方米，在建面积567.31万平方米。

（1）销售业绩再创新高，行业地位显著提升

报告期内，得益于战略布局的优化，公司充分抓住房地产市场发展的良好时机，促进公司销售大幅提升，呈现出珠海区域继续领跑、核心城市渐入佳境的良好态势。报告期内，公司实现销售面积 167.68 万平方米，实现销售金额 357.25 亿元，同比增长达 168%，销售业绩跻身行业销售 40 强，行业地位显著提升。其中珠海大区(珠海、中山)实现销售金额 233.53 亿元，上海大区实现销售 66.44 亿元，广州大区实现销售 36.48 亿元。

（2）项目拓展稳健推进，投资渠道多方拓展

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成效。报告期内，公司新增房地产项目建筑面积 69.81 万平方米，成功进驻北京、苏州及美国旧金山等境内外城市，在形成以珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等核心城市为重点的区域布局的同时，稳步开拓海外市场。

报告期内，面对土地公开市场上竞争激烈的态势，公司强化合作开发、项目并购、城市更新等多种投资方式，进一步拓宽投资渠道，降低公司土地购置成本。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，其他重点城市的城市更新工作也在稳步推进中。

（3）优+生活体系全面绽放，标准化建设初见成效

报告期内，公司以优+生活体系为引领，不断加强产品标准化建设，实施全成本控制，进一步提升公司产品市场竞争力。公司实现优+产品体系在全国各地项目的全面覆盖，并成功在上海、武汉两地举办华发优+产品发布会，在定义华发产品品质新高度的同时，进一步提升公司的品牌影响力。报告期内，公司制定的《“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。

报告期内，公司全力建设项目开发全流程协同机制，推动产品体系不断完善，因地制宜不断充实产品户型库，成功编制《华发股份户型标准手册》、《住宅小区智能化配置标准》、《电梯梯控系统设计标准》等各项标准及模板。

（4）融资成本显著下降，资金管理成效显著

报告期内，公司适时抓住资本市场上的有利时机，继续加大资本市场上的融资力度，成功发行三期共计 70 亿元的非公开发行公司债券，利率最低至 3.85%，同时稳步推进公开发行 25 亿元公司债券、50 亿中期票据等工作。资本市场上的成功运作，有效的改善了公司资产负债结构，推

动公司有息负债率、融资成本进入双降通道，强力支撑了公司区域战略布局和项目开发建设的资金需求。报告期内，公司融资结构大幅优化，平均融资成本已由 2015 年的 9.17% 下降至 6.85%。

报告期内，公司通过积极销售、加强回款、合理投资，年内公司实现经营性现金流净额人民币 190.69 亿元。公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升了资金使用效率。截至报告期末，公司持有货币资金人民币 158.47 亿元，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款 240.28 亿后，公司实际资产负债率为 58.48%。公司将继续通过坚持项目合作、拓宽融资渠道、加大资本市场融资力度，保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

报告期内，基于公司良好的信誉及不断提升的抗风险能力和盈利能力，联合资信将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”，同时将“15 华发 01”的债项信用等级由“AA”为上调至“AA+”；鹏元资信同样将华发股份发行主体长期信用等级上调为 AA+，将“09 华发债”债券信用等级上调为 AA+，评级展望维持为稳定。

（5）转型升级纵深突破，产业格局优化提升

报告期内，公司围绕住宅产业，致力打造由商业地产、新科技、定制精装、产业投资等其他产业构成的全价值链综合型房企。

商业地产优化布局。报告期内，华发商都优化招商业态，提升运营效率，经营业绩继续领跑珠海商业地产。华发新天地业务拓展全面展开，新增写字楼等自持物业招商业务，积极应对国内土地市场发展新趋势；成功布局中山、武汉等商业项目，稳步推进商业格局全国化。阅潮书店形成连锁化经营模式，在商都旗舰店的基础上，成功开出狮山社区店、外伶仃社区店两家分店，并同步推进全市其他分店的筹建工作。

新兴产业提速增效。报告期内，定制精装模式逐步成熟，并成功迈出珠海、走向全国，运营业务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。报告期内，公司联手中建三局，成功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，并成功推动珠海首个建筑产业现代化 PC 厂项目开工建设。报告期内，公司成立珠海华发华宜投资控股有限公司，搭建股权投资业务平台，参与设立和谐并购安华私募投资基金，推动公司股权投资业务迈出坚实的一步。

（6）管控体系纵深优化，管理效能不断提升

报告期内，公司对组织架构进一步纵深优化，不断提升管理效能，以适应公司系统化的发展格局。报告期内，公司组建人力资源管理中心，全面加强人力资源运营管控、干部管理和人才培

养；积极实施精品人才引进战略，引进各类优秀专业人才，深化华发新星培养计划，加强人才梯度建设；组建安全生产委员会，强化人员配置，严抓安全生产；实施法务垂直管理，加大内审检查力度，完善公司风控体系；全力推行基层党组织规范化建设，积极发挥党委、纪委的纪检监督作用。区域公司管理方面，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，进一步强化公司管控能力，提高管理效率。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

本报告期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 134 户，增加 22 户，减少 2 户，子公司具体情况详见审计报告“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

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

13、珠海华迎投资有限公司	新设
14、珠海高新区容闳幼儿园	新设
15、上海铎宝置业有限公司	新设
16、北京星泰通府置业有限公司	新设
17、珠海华恒绿植管理有限公司	新设
18、Palo Alto Properties Investment,LLC	新设
19、苏州铎利置业有限公司	新设
20、珠海华瑞投资有限公司	新设
21、珠海华发西区商业有限公司	新设
22、华发置地（香港）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、广州华发文化传播有限公司	注销
2、重庆华发投资有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见审计报告“附注七、合并范围的变更”。