

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 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	汤建军	工作原因出差	陈茵

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
拟以公司 2019 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 4 元(含税)。

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			
姓名	侯明明	阮宏洲	证券事务代表
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	zq@zhuhua.com.cn	zq@zhuhua.com.cn	

2 报告期内公司主要业务简介
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,经营模式以自主开发、销售为主,稳步推进合作开发等多种模式。公司主要开发产品为住宅、车库及商铺,主营业务聚焦于粤港澳大湾区、环渤海经济区、长江中下游地区,其中珠海为公司战略大本营,北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、苏州、郑州、大连等一线城市及重点二线城市为公司战略发展区域。

报告期内,房地产行业处于更为复杂的宏观经济环境之下,国家对房地产的调控持续,一是国家不再将房地产作为短期刺激经济的手段,房地产行业融资渠道趋紧;二是在需求端继续遏制投机需求,保障合理住房需求,积极抑制非理性需求,坚持“房住不炒”的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效机制;三是在供给端则大力发展住房租赁市场,有效增加供给,强调扩大开放落“有效供给”。在“因城施策,分类调控”政策的指导下,全国多地先后下调了人才落户门槛,出台人才购房补贴等一系列刺激政策,地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。

随着房地产市场调控政策持续深化,长效机制建设稳步推进,房地产行业发展出现“新变化”,首先,虽然全国商品房市场成交规模平稳,但城市市场分化加剧,核心一线、准一线、二线城市需求尚处于高位,三四线城市退潮明显,加上新一轮政策的出台和实施,部分地区旧改难度较大以及房地产市场过热的情况将改善;其次,受制于融资收紧的持续影响,全国土地成交总额同比下降,拿地速度回归一二线城市。从行业竞争来看,根据克而瑞发布的《2019 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》显示,2019 年,中国房地产行业整体业绩增速放缓,大型房企销售金额虽有所提升,整体销售业绩仍保持较高水平,但销售规模增速整体放缓。随着行业集中度的趋势,同规模企业之间竞争将会加剧,市场资源和份额未来有向大型品牌房企集中的趋势,行业格局分化影响将会更为显著。

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	2019 年	2018 年	本年比上年 增减(%)	2017 年
总资产	234,110,568,528.80	182,209,088,473.48	28.48	142,290,183,801.32
营业收入	33,148,683,110.95	23,698,927,360.54	39.87	19,947,762,333.42
归属于上市公司股东的净利润	2,784,688,908.45	2,284,363,766.68	21.90	1,610,043,681.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,786,330,993.78	2,275,435,214.09	22.45	1,578,339,579.26
归属于上市公司股东的净资产	19,577,117,901.92	14,873,044,685.06	32.84	12,575,704,673.72
经营活动产生的现金流量净额	28,035,431,565.71	15,998,754,707.65	75.24	11,099,329,161.89
基本每股收益(元)	1.22	1.08	12.96	0.76
稀释每股收益(元)	1.22	1.08	12.96	0.76
加权平均净资产收益率	20.09	17.50	增加 2.59 个百分点	11.92

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	6,705,319,565.28	7,519,163,925.35	5,213,570,566.54	13,710,629,053.78
归属于上市公司股东的净利润	558,522,035.46	824,909,901.32	346,099,743.74	1,055,157,227.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	549,743,842.41	750,487,522.49	415,562,965.39	1,070,536,663.49
经营活动产生的现金流量净额	2,119,435,639.24	10,722,679,129.24	6,352,777,256.57	8,840,539,540.66

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	报告期末内 增减	期末持股数 量	持股比例 (%)	持有有限 限售条 件股份 数量	质押或冻结 股份数量	股东 性质
珠海华发集团有限公司	0	512,379,083	24.20	0	无	国有法人
珠海华发综合发展 有限公司	0	90,877,280	4.29	0	无	国有法人
中汇汇金资产管理 有限公司	0	66,237,120	3.13	0	无	国有法人
珠海华发金融股份 有限公司	0	56,957,187	2.69	0	无	国有法人
香港中央结算有限 公司	24,927,886	45,468,074	2.15	0	无	其他
东恒资管管理 有限公司	0	29,054,626	1.37	0	无	国有法人
张元刚	1,776,500	17,916,640	0.85	0	无	境内自然人
中国农业银行股份 有限公司-中证 500 交易型开放式指数 证券投资基金	-1,852,124	16,136,706	0.76	0	无	其他
王荣英	283,352	14,973,250	0.71	0	无	境内自然人
北坤瑞源资产管理 有限公司	0	13,835,556	0.65	0	无	国有法人

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全资子公司;未知其他流通股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

2019年 年度报告摘要

√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

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况
□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 136057	150154	2015 年 11 月 26 日	2020 年 11 月 26 日	29,455	5.50	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
珠海华发实业股份有限公 司发行 2016 年公 司债券(第一期)	16 华发 135266	160104	2016 年 3 月 2 日	2021 年 3 月 2 日	5	5.80	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
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 135267	160102	2016 年 3 月 2 日	2019 年 3 月 3 日	0	6.70	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
珠海华发实业股份有限公 司发行 2016 年公 司债券(第二期)	16 华发 135329	160103	2016 年 3 月 21 日	2021 年 3 月 21 日	15	5.70	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
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 135330	160104	2016 年 3 月 21 日	2019 年 3 月 21 日	0	6.70	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
珠海华发实业股份有限公 司发行 2018 年公 司债券(第一期)	18 华发 150181	180101	2018 年 3 月 13 日	2021 年 3 月 14 日	25	6.49	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
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)	18 华发 150182	180102	2018 年 3 月 13 日	2021 年 3 月 14 日	12	15	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
珠海华发实业股份有限公 司发行 2019 年公 司债券(第一期)	19 华发 151195	190101	2019 年 2 月 22 日	2024 年 2 月 25 日	7.5	5.00	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
珠海华发实业股份有限公 司非公开发 行 2019 年公 司债券(第一期)	19 华发 151196	190102	2019 年 2 月 22 日	2022 年 2 月 25 日	7.795	4.80	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
珠海华发实业股份有限公 司发行 2019 年公 司债券(第二期)	19 华发 151992	190103	2019 年 8 月 19 日	2024 年 8 月 19 日	5	4.67	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
珠海华发实业股份有限公 司非公开发 行 2019 年公 司债券(第二期)	19 华发 151993	190104	2019 年 8 月 19 日	2022 年 8 月 19 日	5	4.45	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

5.2 公司债券付息兑付情况
√适用 □不适用

1. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 01”、“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月至 2019 年 3 月 2 日期间的利息。

2. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

3. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

4. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

5. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

6. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

7. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

8. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

9. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

10. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

11. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

12. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

13. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

14. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

15. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

16. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

17. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

18. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

19. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

20. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

21. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

22. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

23. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

24. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

25. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

26. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

27. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

28. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

29. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

30. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

31. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

32. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

33. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

34. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

35. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

36. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

37. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

38. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

39. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

40. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

41. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

42. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

43. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

44. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

45. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

46. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

47. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

48. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

49. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

50. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

51. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

52. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

53. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

54. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

55. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

56. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

57. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。

58. 公司已于 2019 年 3 月 4 日向全体“16 华发 02”债券持有人支付了 2018 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 3 日期间的利息。

59. 公司已于 2019 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的利息。

60. 公司已于 2019 年 3 月 14 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息。