

珠海华发实业股份有限公司

2016 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，其前身始创于1980年，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。

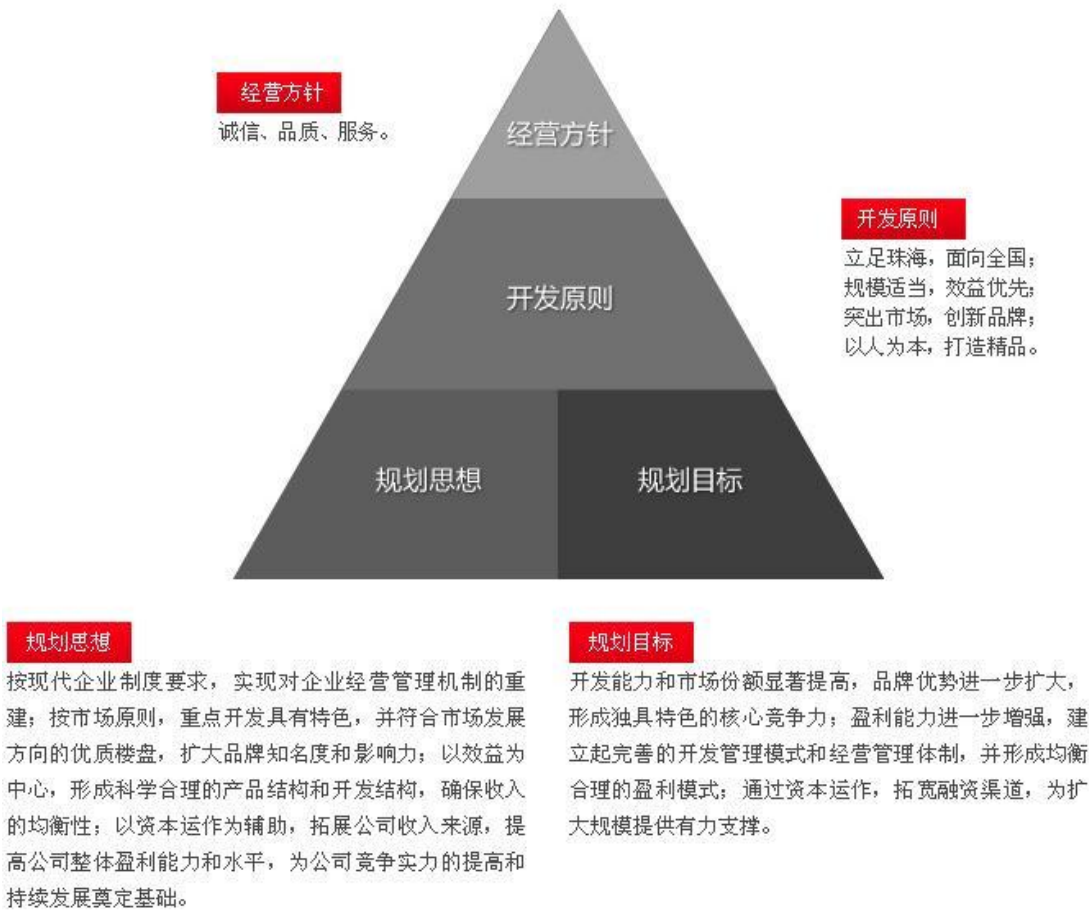
上市以来，华发股份获得了多项荣誉：2004年被评为“中国房地产上市公司20强”名列第五，2005年荣获中国地产主流峰会专业媒体联盟“十大领袖品牌开发商”称号，2008年和2009年先后荣获“全国房地产企业纳税百强”、“中国人居10年杰出贡献企业奖”、“广东责任房企”、“感动社会（广东）模范房地产企业”、“珠海纳税十佳”、“珠海最具社会责任企业”、“中国房地产十佳诚信开发企业”等殊荣，2010年、2011年，华发股份先后两次入选国际著名财经杂志《财富》公布的“中国500强排行榜”。2011年，华发股份荣获“2010年度广东省房地产企业社会责任示范企业”称号。2014年，华发股份十度荣膺“广东地产资信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）”。

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。鸿景花园、华发新城、华发世纪城、华发水郡、华发生态庄园成为了全国知名的楼宇品牌。

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。目前，已经成功进驻北京、

上海、广州、武汉、苏州、南宁等异地城市，呈现了由单一城市、单一区域向多个城市、多个区域方向发展的良好态势，并从单纯的住宅开发商向包括精品住宅、商业地产、旅游地产、土地一级开发、保障性住房在内的综合性地产商跨越。

华发股份战略发展规划



二、经营责任

2016 年是华发股份在全国房地产行业昂扬进取、全面突破的一年。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）经营业绩实现新突破

2016 年，公司销售业绩持续保持增长态势，并在本年度呈现出爆发式增长，全年实现销售金额超 357 亿元，同比增长超过 168%，并首次跻身全国 40 强；实现营业收入约 133 亿元，归属于母公司的净利润 10.18 亿元。截止 2016 年 12

月 31 日,华发股份资产总额超过 1100 亿,达到历史新高点;全国在建面积 567.31 万 m², 拥有土地储备计容积率建筑面积 805 万 m², 年内竣工交付面积 133.56 万 m², 为全国超过 1 万个家庭实现了宜居梦想; 公司综合实力实现跨越发展, 一举跃入全国房地产行业第二集团军, 顺利实现十三五规划“开门红”, 开创了公司有史以来最好的发展格局。

2013-2016年销售金额



2013-2016经营业绩



(二) 产品体系创新发展, 核心竞争力显著提升

一直以来, 华发股份坚持精品战略, 不断对产品体系进行创新升级。2015 年, 华发股份创新性的提出“优+生活”产品体系, 以“华发新一代优+生活引领宜居未来”理念, 打造互联网社区、生态规划、创新建筑、智慧家居、定制精装、星级配套六大体系及四十大细节, 标志着华发股份自 2012 年以来的转型升级取

得了重大突破，提高了华发股份产品自信，为中国房地产行业开创了一个国际宜居的新时代。

2016 年，华发股份全面推广优+产品体系，实现优+生活体系全面植入各城市公司项目的目标，有效提升了产品品质，公司产品得到市场广泛认可，树立了公司良好的业界形象，提升了公司品牌影响力。继珠海之后，华发股份成功在上海中心、武汉琴台大剧院等顶级地标中心举办华发优+产品发布会，优+产品体系全面覆盖，精彩亮相，完美融合传统工匠精神与前沿科技潮流，定义华发产品品质新高度。《“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。

2016 年，华发股份大力推进标准化建设并逐见成效。项目开发全流程协同机制初步建立，市场、设计、营销等关键环节衔接紧密。产品体系逐步完善，因地制宜不断充实华发产品户型库，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。

（三）转型升级纵深突破，产业格局优化提升

2016 年，华发股份围绕住宅产业，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。

1、商业地产优化布局。2016 年，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全面启动招商业务，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。

2、新兴产业提速增效。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。联手中建三局，成功组建华发中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。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，携手 IDG 资本设立和谐并购安华私募投资基金，推动股权投资业务迈出坚实的一步。

（四）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，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高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。

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

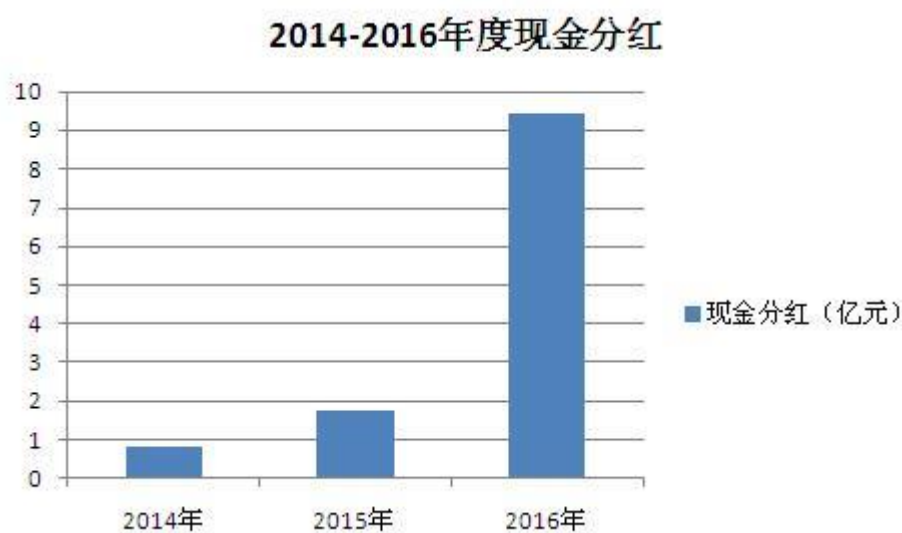
公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法律法规的规定建立科学合理的组织架构，加强内部各项管理制度的建立：围绕公司法人治理，完善制订或修订有关规章制度，形成了完整的内控制度；信息披露公开、公平、公正，确保股东和投资者充分享有法律、法规、规章所规定的各项合法权益；建立了股东大会、董事局、监事会和管理层团队组织，形成权责明确、相互依存、相互协调、相互制衡、相辅相成、各司其职、各负其责的关系，构建一种相互配合、各展其能的现代企业管理体制。

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政策，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

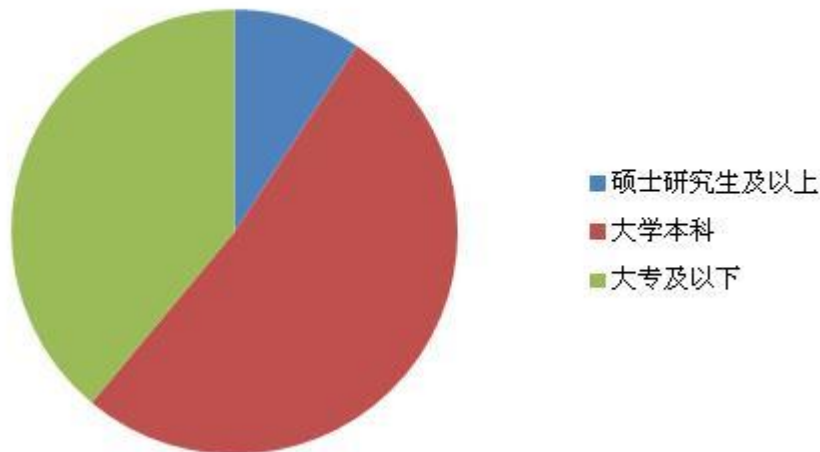
公司始终坚持稳健的经营策略，与债权人保持良好的沟通合作关系。公司在各项重大经营决策中，均充分考虑了债权人的合法权益，不断完善沟通交流的方式和渠道，严格按照与债权人签订的合同履行债务，与利益相关方分享发展机遇，共同应对挑战，实现股东利益与债权人利益的双赢。

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。

截止 2016 年底，公司员工达到 3,660 人，其中大学本科 1896 人，硕士研究生及以上学历 340 人，学历构成以大学本科为主。

华发股份员工教育程度



2016 年，公司积极实施精品人才引进战略，引进各类优秀专业人才 83 名；实施华发新星培养计划，加强人才梯度建设，招聘各地名校毕业生近百名。

2016 年，为进一步适应公司快速发展对高素质、高能力人才的需求，公司积极开展对员工的各项培训：

1、战略支持类业务及管理能力提升训练：（1）开展房地产营改增专题培训，分别针对公司中高层、成本采购端以及营销端培训 3 次，加深相关部门对新政策的理解；（2）开展针对基层管理人员开展“高绩效管理”课程，统一管理语言，提升基层人员管理效能；（3）开展配合公司战略管控落地及专业能力提升的各类制度和专业内训；（4）开展针对投资拓展部、资金管理部及产品研发中心的外派培训，共计 3 批次，加深相关部门对前沿专业知识的掌握程度及对行内外标杆企业的了解。

2、应届生培训。为完善人才梯队建设，加强人力资源储备，公司分别针对 2016 届入职应届生及 2014、2015 届华发新星开展集中训练，提升其职业综合素养及对地产专业的认知，加速其从学校人到华发人的转变。

3、开展在线学习业务。协同搭建在线移动学习平台，推进学习碎片化，保障公司中高层及华发新星零散时间的学习提升；

为推动公司人才建设制度化和系统化，公司积极建立相关培训管理制度，制定了《华发股份新星导师管理办法》、《华发股份内部培训师管理办法》及《华发股份培训管理制度》等，加速培训管理标准化进程。

五、对客户的责任

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。

在华发新一代优+家居体系中，华发更加注重客户体验，在新一代产品体系中着重构建信息交互平台，让智能家居变得更加时尚、安全、便捷、人性化。在新一代产品体系中，华发股份将促使智能家居的安装操作趋于简单方便，利用先进的中央集成控制，配合计算机技术、网络通信技术、综合布线技术和无线通讯技术，将家居生活中相关子系统有机地结合。从家电到娱乐，包括灯光、电器、窗帘、空调新风控制，背景音乐等功能在内的系统，全覆盖每个角落；从安防到智能网络，包括智能门禁、梯控、家居安防，智能移动终端和无限网络等功能数字化控制，实现信息网络一体化，随时监控，给予生活智能终端体验。

六、对环境的责任

实现“人与自然和谐相处”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”。

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，标志着华发股份探索建筑工业化领域迈入坚实的一步。

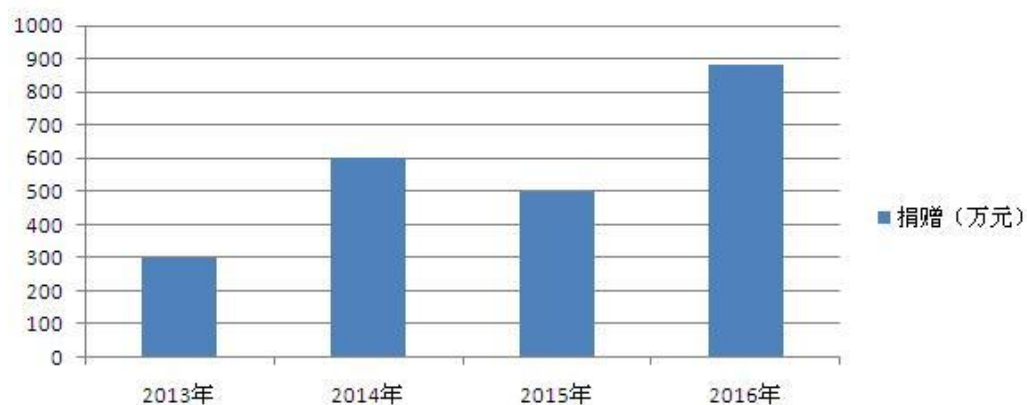
七、对社会的责任

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。

2016年，公司实现基本每股收益0.87元，上缴国家税收32.74亿元，向员

工支付工资等薪酬合计 7.69 亿元，向银行、公司债券等债权人给付的借款利息合计 42.87 亿元，对外捐赠合计人民币 0.09 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 8.00 元。

2013-2016捐赠金额（万元）



2013-2016上缴税收



四、结语

2017 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

二〇一七年四月六日