

珠海华发实业股份有限公司

2018 年度社会责任报告书

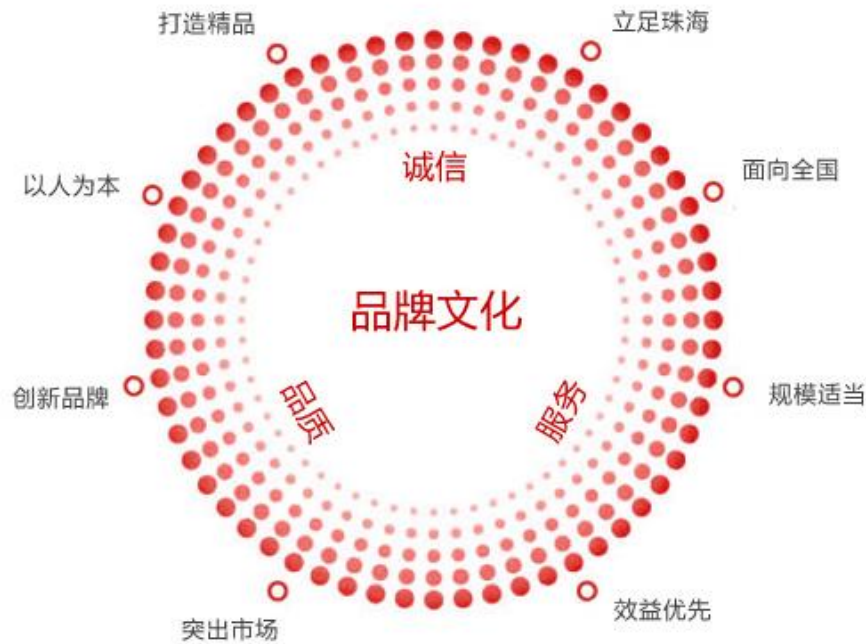
一、公司概况

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，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年以来，华发股份先后四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）”。2017年12月，公司荣获《人民网》颁发的“2017年度诚信地产企业”殊荣。2018年3月，公司再度荣获观点地产新媒体颁发的“2017中国房地产卓越100榜”。2018年11月，公司荣获2018年亚洲不动产奖“年度优秀品牌房企”。

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。

华发股份企业文化



按现代企业制度要求，实现对企业经营管理机制的重建；按市场原则，重点开发具有特色，并符合市场发展方向的优质楼盘，扩大品牌知名度和影响力；以效益为中心，形成科学合理的产品结构和开发结构，确保收入的均衡性；以资本运作为辅助，拓展公司收入来源，提高公司整体盈利能力和水平，为公司竞争实力的提高和持续发展奠定基础。

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，初步形成了以珠海为战略大本营，北京、上海、广州、深圳、武汉、苏州、南京、大连等重要一线城市及二线城市为发展重点的战略布局。并形成以住宅开发为主业，商业地产、长租住房、建筑产业化和住宅配套产业同步前行的“1+3”业务发展格局，加快向全国知名的综合性地产企业跨越。

2018年，华发股份顺应全球顶尖科技发展趋势，在行业内高举产品创新大旗，集中全球行业专家智慧在全国首家推出“优+生活”人居产品概念，根据“优+”产品体系思路，公司编制完成高端、中高端、中端及低成本快周转四个产品体系，制定《华发住宅项目优+产品库》，实现开发效率和产品品质双提升；加强设计管控，编制制度、流程、技术指导文件等；研究开发未来居住亮点，创作绿谷、暖链、中国结、绿洋之眼、全景住宅、最小核心筒等一系列新理念、新产品，生态规划、创新建筑、互联网社区等新品层出不穷。

2018年，华发股份全年实现签约销售582亿元，布局城市遍布粤港澳大湾区、环渤海经济区、长江中下游地区等重要经济带，资产总额超过1,800亿元，站上发展新高点。未来，华发股份将继续以住宅主业为引领，加快打造珠海区域、华南区域、华东区域、华中区域、北方区域、山东区域六大核心区域，同步做大做强商业地产、优+生活、定制精装、装配式建筑、产业投资等多元化产业。

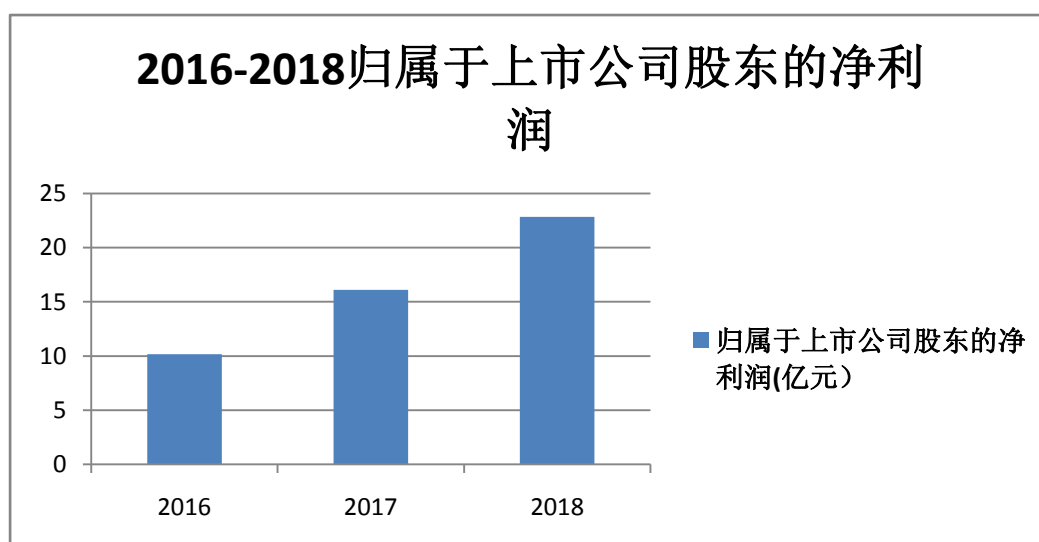
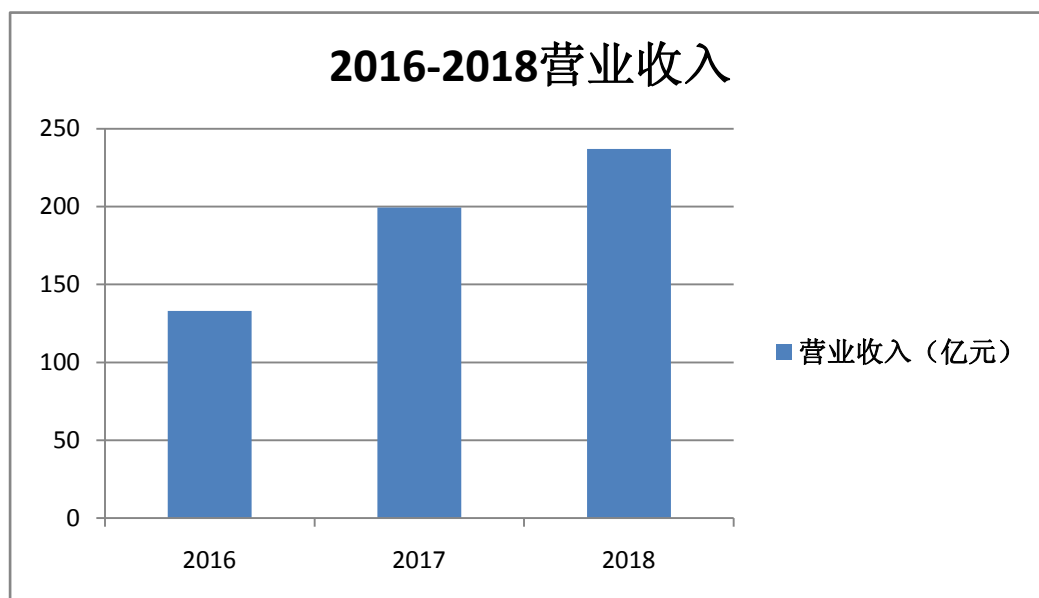
华发股份战略发展规划



二、经营责任

2018年是华发股份实现新跨越、再上新台阶、收获新梦想的一年。公司在董事局的领导下，公司采取各种措施应对复杂局面，积极落实2018年度经营计划，带领全体员工通过不懈努力，推动公司经营业绩实现历史佳绩，公司发展步入新的阶段。2018年度，公司实现营业收入236.99亿元，同比增长18.80%；归属于上市公司股东净利润22.84亿元，同比增长41.88%；截至报告期末，公司总

资产为 1,822.09 亿元，同比增长 28.05%。2018 年度，公司新开工面积 513.64 万平方米，同比增长 132.97%；竣工面积 178.57 万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积 750.04 万平方米，在建面积 1004.23 万平方米，同比增长 40.38%。



(一) 销售规模再创新高，销售格局显著优化

2018 年，公司积极应对市场变化，落实因城施策、一盘一策的销售策略，推动公司销售业绩再创历史新高。2018 年度公司销售金额首次突破 500 亿元，实现签约销售金额 582 亿元，同比增长 87.64%，销售面积 194.87 万平方米，同比增长 45.69%。

从销售区域分布看，公司在保持珠海、上海、武汉等重点城市销售业绩稳步提升的前提下，南京、苏州等新进驻城市也取得了突破。华东区域销售金额 226.78

亿元，占销售总额比 38.96%；珠海区域以 124.40 亿元的销售总额紧随其后，占总销售金额比 21.37%，继续领跑本地市场，进一步巩固“大本营”地位；华南区域（不含珠海，包括广州、中山、南宁）、华中区域销售总额都超过 90.22 亿元成为次重点区域；北方区域、山东区域也取得了 49.75 亿元的历史最佳销售业绩。

从销售结构来看，在公司已进入的城市中，一二线及重点城市销售占比已经超过 60%，远超珠海大本营及三线城市。公司销售呈现区域均衡、多点开花的局面，降低了因单一区域市场销售下滑出现的系统性风险，整体综合实力进一步增强。

（二）投资拓展成效斐然，区域布局优化提升

2018 年，公司围绕年度经营计划的战略部署，通过公开竞购、合作开发等方式，成功取得 20 个新项目。截至 2018 年末，公司区域布局已拓展至北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、南京、杭州、南宁、沈阳、青岛等全国近 30 个主要城市，形成了珠海、华南、华东、华中、北方、山东 6 大区域以及北京公司的“6+1”区域布局。

从土地储备的地理区域分布来看，公司在深耕珠海市场的基础上，并成功布局华南、华中、华东、华北等经济较为发达地区的一二线城市及辐射的三四线城市，其中：华中地区、华东地区以武汉、上海、南京、杭州为核心，土地储备占比 46.95%；华南粤港澳大湾区区域以珠海、广州、深圳为核心，土地储备占比 29.81%；华北区域以北京、青岛、威海为核心，土地储备占比 8.75%；其它区域占比 14.49%。公司区域布局进一步优化，土地储备品质优良。

（三）融资模式探索创新，融资结构不断优化

2018 年，在复杂多变的金融形势下，公司创新融资模式，优化融资结构，在保障现金流安全的同时，保持了充裕的资金储备，为公司整体经营和发展提供坚实的资金后盾。

公司在灵活运用传统融资工具的同时，积极探索新型融资模式，资本市场融资稳中有升。报告期内，公司圆满完成到期债券回售工作，回售率控制在 2%，上调利率保持较低水平；成功发行两期私募债，共计募集资金 40 亿元；通过银行间市场交易商协会成功发行中票 10 亿元，申请注册永续中票额度 50 亿元并首期发行 15 亿元，为公司筹集到较低利率水平的发展资金。同时，通过交易所发行购房尾款证券支持计划 9.5 亿元，推动长租公寓类 REITs、供应链 ABS 融资业

务等创新产品业务并已获批，已搭建多层次、复合型的融资架构。

（四）“优+”体系不断完善，品质服务广受好评

根据“优+”产品体系思路，公司编制完成高端、中高端、中端及低成本快周转四个产品体系，制定《华发住宅项目优+产品库》，实现开发效率和产品品质双提升；加强设计管控，编制制度、流程、技术指导文件等；研究开发未来居住亮点，创作绿谷、暖链、中国结、绿洋之眼、全景住宅、最小核心筒等一系列新理念、新产品，生态规划、创新建筑、互联网社区等新品层出不穷。

在产品服务方面，公司秉承重品质、提效能、抓服务的理念，全面把控设计、工程、招采、成本以及售后服务各个环节，有效提升服务品质。完善客服管理体系，组建股份客服中心和各城市公司客服部，首次引入第三方实施客户满意度调查，收集汇总设计类和工程类重大、普遍性投诉或缺陷，从客户角度提出改进需求；全面做好各城市公司项目综合验收工作，严格把控交付质量，提升服务品质。

（五）三级管控有序落地，内部管理结构优化

2018年，公司不断健全完善管控体系，推进三级管控落地实施，项目管控更加精细有序，风险防控进一步加强。

管控体系方面，组建珠海、华南、华东、华中、北方、山东六大区域公司，持续优化总部部门架构和职能，完善授权体系，对总部财务、成本和招采等权限进行优化调整。

项目管控方面，建立项目快推机制，加大进度管理力度，开工、开放、开盘速度均创新高，同时工程质量和安全生产进一步提升。加强成本招采联动，助力项目快周转。加强对项目的风险评估，“一盘一策”精准应对处置；改革成本管控体系，形成以区域公司为核心的新的管控权限实施办法。

风控体系建设方面，建立法务和内部审计二级管控体系，加强投前、投后风险管控，实现全公司内控审计“全覆盖”。

（六）加强新兴、配套产业发展，推动建立多元化格局

公司在聚焦房地产主业的同时，全面推进配套产业发展，精心培育新兴产业，推动转型升级，已经形成以住宅开发为主业，商业地产、长租住房、建筑产业化和住宅配套产业同步前行的“1+3”业务发展格局。

商业板块品牌影响力逐步提升。收入及利润连续3年保持增长。公司旗下华发商都整体出租率高达99%；珠海首个开放式亲子主题街区华发水岸新天地商业

街正式开业；阅潮书店深耕珠海，布局全国，形成“1家旗舰店”+“10家社区店”的良好局面。

新兴配套产业潜能初放，核心竞争力逐步提升。华发景龙加快全国扩张步伐；设计公司取得园林景观设计资质，成为珠海市唯一一家具有建筑、室内、园林以及智能化、钢结构等多个资质的综合设计企业；华发中建PC厂正式投产，积极参与珠海市装配式科研课题研究；文传公司相继承接沙滩音乐节、珠海国际设计周论坛、第十二届中国航展开幕式等大型活动，并出色完成港珠澳大桥开通仪式会场搭建布置任务。

转型升级加快推进。公司积极推进中以加速器项目，进军产业地产；积极响应国家“租售并举”号召，自持物业、住房租赁业务稳步落地，继续积极推动REITs专项计划。

（七）人力资源工作提质增效，人才引进与培养成效显著

公司从人力体系优化、人才队伍建设和组织动力激发三方面入手，多措并举营造吸引人才、培养人才、留住人才、激发人才的制度环境和氛围。

人力资源管理体系不断优化。全面实施人力资源管控备案机制及合规管理，推进管控体系升级；建立标准化岗位体系，逐步实现管理标准化；推进招聘程序规范化，提升招聘质量；加强培训，提升人力培养能力；大力推进信息化建设，运用信息化手段全面提升管理效率。

人才梯队建设成效显著。成功获批设立博士后科研工作站和博士工作站，从知名高校引进多名博士后；积极开拓招聘渠道，社会招聘和校园招聘互相补充，人才梯队进一步完善。

激励机制更加务实多元。搭建绩效管理指标库，董事局专项奖励基金等全面实施，奖励和激励有突出贡献的中、高层管理人员；持续实施投资拓展、销售、回款等专项考核激励，强化能者多劳、多劳多得的价值导向；快速响应珠海市政府人才补贴方案，完成产业发展与创新人才奖励申报工作；跟投项目落地实施，进一步激发员工的积极性。

（八）抓党建树正气，积极承担社会责任

党建工作全面加强。将党的领导地位写入《公司章程》，明确党的指导地位。切实履行党委主体责任，大力开展“支部建设年”工作，积极探索“党建+”新模式。认真学习贯彻落实中央、省、市各项文件精神，以“三重一大”为重点，纪

检介入风控为抓手，通过召开会议、观看警示教育片、廉政提醒谈话等，将党风廉政建设贯穿经营工作全过程，营造风清气正的工作氛围。

积极承担社会责任。持续做好阳江对口帮扶工作，积极参与对口扶贫“百企帮百村”行动，新增对口帮扶云南怒江保登村；华发公益基金会启动运作，全年共开展公益项目 25 个。

三、对股东和债权人的责任

1、完善治理结构，保护投资者权益

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。

为深入推进公司发展战略、提高公司管控效率、优化管理流程，2018 年，公司先后修订了《公司章程》、《董事局议事规则》，制定了《华发股份内部审计制度》，进一步提升了公司治理水平。为进一步优化组织架构，健全完善管控体系，公司组建华南、华东、华中、山东、北方、珠海六大区域公司，以及北京公司，其中华南、华东、珠海三大区域公司组建完毕并实体化运行，推进三级管控落地实施，项目管控更加精细有序，风险防控进一步加强。

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，公司通过线上与线下相结合的方式，积极开展与投资者的沟通互动。一是在公司官网上开设“投资者咨询”、“公平在行动”两个专栏；二是依托投资者互动平台及上交所“e 互动”等官方平台，回答投资者提问；三是开设投资者热线，为投资者答疑解惑，认真听取投资者意见建议并积极回访；四是热心接待来访投资者，实地介绍公司情况。2018 年，公司共接待到访机构投资者十余家，日均接听投资者来电十余次。公司通过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、积极回馈投资者，共享企业发展成果

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方案，积极回报广大投资者。近三年，公司现金分红总额超 17 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。2018 年，公司成功发行“18 华发 01”、“18 华发 03”公司债券，并按照《募集说明书》中的约定顺利完成“16 华发 01”、“16 华发 02”、“16 华发 03”、“16 华发 04”、“16 华发 05”、“15 华发 01”的付息工作，同时顺利完成“16 华发 02”、“16 华发 04”、“15 华发 01”的回售工作。

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。2017 年，公司进一步深化激励机制改革，推动人才要素迸发新效能：

1、人力资源管控更加规范。《职位管理制度》、《华发股份干部选拔任免管理办法》等新制度加快实施，人力资源管控各环节不断规范；人才培养机制加快全覆盖，优+经理人培训、75 计划、85 计划等活动全面实施，优中选优培养内部人才。2018 年，公司重点针对中基层骨干、核心专业骨干、华发新星等群体开展进行培养，完成了核心专业课程体系建设及内训课程开发工作，并积极开展后备人才发展、内训师队伍建设、移动学习平台建设、专项行动学习等培养项目，有效提升了员工与组织能力。

2、专业人才梯队更加完备。首次开展华发股份中高层管理人员内部选聘工作，名人才脱颖而出晋升为中高层人员。同时提升招聘水平，从社会及全国双一流高校吸取人才充实到公司岗位。

3、持续优化专项奖励制度及方案，健全激励机制。强化绩效考核措施，推动新版考核方案落地，绩效管理水平和不断提升。专项激励机制不断推出，投拓奖励机制、项目跟投制度、董事局专项奖励基金等全面实施，激发出员工干事创业的活力。此外，公司限制性股票激励计划顺利落地实施，进一步完善了公司长效激励机制。

4、改善员工薪酬福利。公司增设司龄工资，健全员工商业保险，增加员工补充医疗保险及家属购买团体补充医疗保险机制；提高基层员工调薪比例，提高低收入员工薪酬水平，增强员工幸福感；一批跟投项目落地实施，让员工充分享受公司发展成果；实施互助金方案，加大对困难职工及其家属的慰问和捐助力度；举办丰富多彩的文体活动，丰富员工文化生活。

五、对客户的质量

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。

公司根据“优+”产品体系思路，编制完成高端、中高端、中端及低成本快周转四个产品体系，制定《华发住宅项目优+产品库》，实现开发效率和产品品质双提升；设立人居研究中心，组建住宅产品创作小组，研究开发未来居住亮点，创作绿谷、暖链、中国结、绿洋之眼、全景住宅、最小核心筒等一系列新理念、新产品。2018年，公司还组建了股份客服中心和各城市公司客服部，首次引入第三方实施客户满意度调查，收集汇总设计类和工程类重大、普遍性投诉或缺陷，从客户角度提出改进需求；施工队伍优中选优，并全面做好各城市公司项目综合验收工作，严格把控交付质量，提升服务品质。

2016年，华发股份凭借《“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。2018年度3月，华发股份荣获广东省房地产行业协会颁发的“广东省房地产企业信用3A企业”等奖项。

六、对环境的质量

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”。2014年，珠海华发新城五期通过了“广东省绿色住区”认定，成为广东省2014年首个“广东省绿色住区”。2018年3月，华发股份再度荣获广东省房地产行业协会颁发的“广东省绿色住区”殊荣。

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，2017年顺利试产，标志着华发股份探索建筑工业化领域迈入坚实的一步。2018年，华发中建PC厂正式投产，并积极参与珠海市装配式科研课题研究。

此外，公司捐赠的公益基金会还为保护中华白海豚举办了相关活动。



保护中华白海豚活动

七、对社会的责任

在快速发展的同时，华发股份树立了高度的社会责任感，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，积极展现国企担当、履行社会责任。

2017年12月7日，由公司捐赠原始基金1,000万元成立的珠海市华发公益基金会成立，基金将用于扶贫、济困、救灾、扶老、救孤、恤病、助残、助医、助学，以及相关法律法规规定的适合基金会特点的其他公益慈善社会活动。这标志着华发股份公益事业迈向了规范化、常态化、制度化，开启了公司推进公益事业实现可持续发展的新里程。2018年，华发公益基金会启动运作，全年共开展公益项目25个。

2018年，公司实现基本每股收益1.08元，上缴国家税收49.77亿元，向员工支付工资等薪酬合计14.79亿元，向银行、公司债券等债权人给付的借款利息合计45.90亿元，对外捐赠合计人民币0.0837亿元。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6.30元。





公司积极参与对口扶贫“百企帮百村”行动，对口帮扶云南怒江保登村，公司党委等多部门赴怒江考察，开展帮扶工作。



“衣暖人心 让爱出发”儿童闲置衣物回收捐赠行动



公司扶贫工作人员在怒江调研

四、结语

2018年，面对错综复杂、充满变数的外部经济环境，公司将秉承“创业奋斗，勇于担当，忠诚奉献，追求卓越”的华发精神，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，积极参与社会公益事业；完善公司治理，维护投资者权益；加快业务发展，为股东创造更多回报；给员工提供更广阔的发展空间，积极推动员工与企业共同成长、共享成果。继续为社会和谐发展贡献力量。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一九年四月十五日