

珠海华发实业股份有限公司

2019 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, 近年来, 华发股份先后多次入选国际著名财经杂志《财富》公布的“中国 500 强排行榜”, 累计获得国际、国家、省等高等级奖项超 100 项, 其中包括亚洲不动产奖“年度优秀品牌房企”等国际奖项 2 项、广厦奖等国家级奖项 8 项。2019 年, 公司第五次上榜《财富》中国企业 500 强, 排名创历史最佳水平; 一举揽获亚洲不动产奖亚太区和中国区共 9 项大奖; 荣膺 2019 中国房企产品系品牌价值 100 强、詹天佑奖优秀住宅小区金奖等一批国家级奖项; 在《每日

经济新闻》主办的“2019 中国上市公司口碑榜”获评“最佳社会责任上市公司”、获《华夏时报》2019 年度发展力企业、中国绿色地产运行典范 TOP10 等各类奖项。

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。“府系”和“四季系”产品成功入选“2019 年中国房地产企业产品力 TOP100”，华发水郡花园入选广东省工程质量标杆，成功承办全省工程质量现场会，华发“优+5G”高质量建造体系广受好评。

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，稳步推进对外拓展步伐，初步形成了以珠海为战略大本营，北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、苏州、郑州、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。

公司积极践行“科技+”战略，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，围绕“做优城市产业集群”，创造了“优+产品”体系，制作八大体系 52 项细节标准，多维度探索建筑与居住者健康之间的

关系，致力打造健康、宜居住所。并在此标准化体系之上，编制《华发股份开发项目优+健康体系设计指引》，从规划、建筑与室内、给排水、通风空调、景观、智能化、运营管理等方面进行提升，完善华发健康人居标准，全方位守护居住者健康；此外，公司持续增强研发能力和创新水平，在助力住宅及创新人居建设的同时，积极探索具有前瞻性的创新业态。

2019年，华发股份全年实现签约销售922.73亿元，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2,300亿元。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。

二、经营责任

2019年，在董事局的战略引领和正确领导下，公司继续围绕“立足珠海、面向全国”的发展思路，持续深化战略布局，同时坚持一盘一策、精细管理的策略，通过价值梳理和客户导入，加大存货去化力度。通过不断深耕已进入城市和拓展新城市，进一步做强地产主业，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局，促进公司规模、利润和竞争力的进一步提升。2019年，公司实现营业收入331.49亿元，同比增长39.87%；归属于上市公司股东净利润27.85

亿元，同比增长 21.90%；截至 2019 年末，公司总资产为 2,341.11 亿元，同比增长 28.48%。2019 年，公司新开工面积 650.61 万平方米，竣工面积 279.96 万平方米。截至 2019 年末，公司拥有土地储备计容建筑面积 697.48 万平方米，在建面积 1,367.02 万平方米。

（一）销售业绩大幅增长

2019 年，公司以销售回款为核心，坚持“因城施策”、“一盘一策”，实现了销售同比大幅增长。全年签约销售金额 922.73 亿元，同比增长 58.54%，销售面积 395.91 万平方米。

根据克尔瑞榜单显示，公司位列中国房地产企业销售榜第 39 名，相比 2018 年提升 8 位，行业地位进一步提升。销售布局方面，得益于公司全国化布局战略的加快实施，公司销售业绩实现快速增长：珠海区域全年完成销售 256.21 亿元，销售占比 27.76%，稳居珠海龙头地位；华东区域全年完成销售 375.21 亿元，销售占比 40.66%；华南区域全年完成销售 103.06 亿元，销售占比 11.17%；华中区域全年完成销售 80.89 亿元，销售占比 8.77%；北方区域全年完成销售 54.37 亿元，销售占比 5.89%；山东区域全年完成销售 32.81 亿元，销售占比 3.56%；北京公司全年完成销售 20.18 亿元，销售占比 2.19%。从销售区域分布看，2019 年，公司业务布局越趋合理，有效避免了因市场单一带来的风险，“立足珠海、面向全国”战略优势凸显。

（二）区域拓展硕果累累

2019年，公司积极应对市场变化，适时调整投拓战略和思路，通过公开竞购、合作开发等方式，成功取得36个新项目。公司成功首次进驻重庆、成都、长沙、郑州、宜昌、湛江、烟台等11个城市，完成了珠海、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。

近年来，公司持续深耕珠海市场，并布局全国核心一、二线城市，土地储备资源充足且较为优质。其中：华南地区土地储备面积占比33.93%；华东地区土地储备面积占比8.31%；华中地区土地储备面积占比45.71%；北方地区土地储备面积占比12.05%。从土地储备的地理区域分布来看，公司区域布局进一步优化，土地储备品质优良。

（三）资金和资本运作成效显著

2019年，公司对内不断提升资金管控水平，对外不断创新融资模式，进一步优化了公司的债务结构，提升了公司对财务风险的防范能力，为公司的顺利运转和投资拓展提供了有力保障。

2019年，由于良好稳健的信用状况及较高的资本市场认可度，公司信用评级成功上调，公司主体信用评级及各项融资产品评级均由“AA+”上调至“AAA”，为后续融资工作提供了有力支持；公司成功落地永续中票、长租公寓类REITS、供应链ABS、超短融、境外

美元债、商业地产 CMBN 等创新产品业务，进一步拓宽融资渠道。

（四）工程质量和产品力双提升

2019 年，公司在强化安全质量管控的基础上，持续提升周转速度，不断完善“优+”产品，优化升级建造体系，工程建设规模再创新高，产品品质和竞争力不断提升。

一是工程质量和安全生产水平进一步提升。编制完成 20 多项制度标准；推行项目巡查巡检全覆盖。全年获工程类奖 51 个，其中国家级 1 个，省级 18 个。华发水郡花园入选广东省工程质量标杆，成功承办全省工程质量现场会，华发“优+5G”高质量建造体系广受好评。

二是“优+”产品体系进一步优化提升。新编《华发“优+”产品体系手册》等技术标准、导则类文件 46 项，产品设计标准体系进一步优化升级。“府系”和“四季系”成功入选“2019 年中国房地产企业产品力 TOP100”，“四季系”更是入围“2019 年中国奢适阔宅产品系 TOP10”，极致匠心赢得较高市场认可度。

三是强化客服系统参与项目综合验收，严格把控交付质量，提升服务品质；优化客服管理系统，建立项目缺陷反馈机制，加强对物管服务的督导管理。

（五）管控体系日臻完善

2019 年，公司以销售去化、开发建设、成本招采、税收筹划、

资产盘活、回款工作、费用管理及投拓战略的“7+1”项精细化管理为工作重点，全面提升管控水平。

一是精细化管理全面推进。面对行业发展的新常态，公司在内部深挖潜力，全面启动“7+1”项精细化管理优化提升工作，着力改善利润率水平。

二是三级管控体系逐渐优化。完成华中、北方公司组建以及华南公司组织架构调整，全国“6+1”布局日趋成熟；完成制定三级架构下的审批事项分级授权试行方案，并在珠海区域率先试点。

三是成本招采管控体系优化升级。推行“清单计价、定额组价”新计价模式，优化战略采购选型结构，调整战略采购实施细节，提高战略采购价格的市场竞争力和实施效率。

四是绩效考核强化价值导向。优化并落实投拓、销售、回款、工程等专项考核激励；完善跟投管理制度，全年共启动14个新项目实施跟投。

五是内控建设取得新成效。创新开展区域交叉审计，确保审计独立性；加强售前售后环节风险防控，及时化解纠纷。

六是品牌管控机制进一步加强。在公司品牌战略总纲领下，正式启动公司全国品牌战略优化升级。

（六）“科技+”战略释放创新动能

2019年，公司积极践行“科技+”战略，围绕“做优城市产业

集群”，持续用科技赋能产业发展，增强研发能力和创新水平，在助力住宅及创新人居建设的同时，积极探索具有前瞻性的创新业态。

1、科研为战略发展赋能。2019年内公司以“科技+”战略为导向、“华发优+体系”为基础，从智能人文、绿色建筑等方面积极探索产品研发创新，编制完成《华发科技+产品赋能研究及应用》；成立装配式设计所，落地珠海市首个“广东省装配式建筑产业基地”，积极申报“国家装配式建筑示范基地”。

2、信息化建设取得重大突破。2019年内公司完成ERP主干系统建设，工程管理系统、E-HR系统、设计管理系统、经营分析平台、智慧案场等加快推进。

3、学术研究取得丰硕成果。2019年内，公司博士科研工作站获授牌，新纳3名博士后，在CSCD核心期刊发表高质量研究论文2篇，人工智能及社区智慧服务成果亮相第三届高创会，备受好评；与澳门大学开启战略合作，联合澳门城市大学完成了“珠澳横琴智慧公屋项目”广东省工程技术研究中心申报。

（七）多元化发展呈现新局面

2019年，公司在深耕主业的同时，积极发展商业地产、长租住房、建筑产业化和住宅配套等相关产业。

2019年，商业板块业绩突出，珠海华发商都引进一批知名品牌，实现跨越升级；阅潮新增5家社区店；代理公司销售业绩提升，门

店扩张提速。

华发景龙营业规模逐年递增；设计公司总包业务取得突破；营销公司业绩优异；建泰公司开业首年实现较佳业绩，企业信用提升，正式迈向全国市场；园林公司经营业绩超额完成年度目标计划。

华实中建积极推进装配式建筑产业示范基地港澳认证；资管公司推进资产管理及业务创新；优生活公司“华庭”“华寓”2条长租公寓产品线成功落地运营；中以加速器首个外资独资的国际科技创新项目正式落户。

香港公司整合渠道代理，充分发挥香港展厅作用，积极拓展相关业务；澳门公司启动全民经纪人模式，建立代理销售平台。

（八）人才体系彰显“华发力量”

2019年，公司牢固树立“人才是第一资源”理念，紧紧围绕公司发展战略，全方位加强人力资源工作，为下一步发展做好人才储备和梯队建设。2019年内，公司人才体系搭建成绩斐然。领军人才招聘成果显著，2019届校园招聘完美收官，其中硕士占比81%，985/211院校占比95%，“华发新星”质量显著提升。荣获“2019中国年度最佳雇主”等四项大奖，华发雇主品牌在业内得到充分彰显。2019年内，公司完善薪酬激励机制，提升薪酬市场竞争力，激发员工发展内驱力。

（九）党建引领，担当作为，积极打造“幸福华发”

2019年，公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，继续加强党建工作，切实履行社会责任，不断提升员工的获得感和幸福感。

一是党建工作取得显著成效。公司紧紧围绕集团党委的部署要求，深入开展“不忘初心、牢记使命”主题教育活动；加强支部建设力度，积极探索“党建+”新模式，推进实现“党业共建，党业共进”的发展新局面；以“三重一大”为重点，以纪检介入风控为重点，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。

二是积极履行社会责任。2019年，公司持续开展阳江、茂名及云南怒江对口帮扶工作。2019年12月，新型冠状病毒肺炎在国内爆发，疫情发生以来，公司积极响应国家、省、市的部署安排，高度重视疫情防控，并于2020年1月23日武汉“封城”当天打响阻击新冠肺炎疫情战役。截至2020年3月底，公司累计捐赠现金2,000万元，捐赠物资价值超922万元，珠海华发商都等商业纷纷采取行动，为租户减免疫情期间租金。

三是以人为本，不遗余力打造“幸福华发”。调薪向一线员工和基层员工倾斜，让员工充分分享企业发展成果；调整完善企业年金方案，放宽职工参加条件，提高职工退休后的待遇水平；优化员

工年度补充医疗保险家属投保方案；组织丰富多彩的文体活动，营造劳逸结合、张弛有度的工作氛围，提升“幸福华发”体验感。

三、对股东和债权人的责任

（一）以投资者权益为己任，完善体系规范运营

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，2019年，公司先后修订了《公司章程》、《对外捐赠管理制度》，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，公司华南、华东、华中、山东、北方、珠海六大区域公司，以及北京公司布局进一步完善，推进三级管控落地实施，合作项目投后管理进一步强化，项目开发效率显著提升，风险防控进一步加强，产品品质不断优化。

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，及时回答投资者提问；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；五是积极参与 2018 年度网上业绩说明会及 2019 年广东辖区上市公司投资者集体接待日活动，与投资者沟通互信共赢。2019 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。公司积极主动通过各种平台实现与机构投资者、中小股东近距离的沟通，使公司内在价值得以进一步有效传播，加深了投资者对公司的了解和认同，传递了企业价值，提升了企业形象。

（二）持续稳定分红，与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。公司在保证经营业绩稳定、盈利能力持续提升的同时，以负责任的态度，以实际行动回馈投资者，让投资者分享公司的经营成果。近三年，公司现金分红总额超 22 亿元。

（三）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。2019年，公司成功发行“19华发01”、“19华发02”、“19华发03”、“19华发04”公司债券，并按照《募集说明书》中的约定顺利完成“15华发01”、“16华发01”、“16华发03”、“16华发05”、“18华发01”、“18华发03”的付息工作，同时顺利完成“16华发02”、“16华发04”的兑付兑息工作及“16华发01”、“16华发03”、“16华发05”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。2019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：

（一）建立人力成本管控办法，推动人力成本配置由强编制管控向效能管控转型。

强化人力成本配置与经营业绩的关联，提升人力成本配置的有效性，优化以经营业绩为导向的人力成本管控机制。结合行业及各公司业务发展阶段，制定差异化人效管控指标，合理分配人力成本资源。

（二）开展完成薪酬竞争力分析工作，建立差异化薪酬调整机制。

打破薪酬调整比例“一刀切”，按照绩效考核等级和薪酬竞争力水平、层级等维度，确定不同的薪酬调整比例，提高薪酬激励的针对性和有效性。

（三）人力资源信息化系统建设取得初步成效。

一期项目优化已全部完成，员工自助模块已具备上线条件，正式开放后，将搭建起人力资源与员工的互动平台，提升员工体验感和满意度。同时，持续开展并完成二期建设的需求调研，审议通过二期建设蓝图。目前项目正常推进，2019年12月末，人力资源各模块主要业务具备上线条件。

（四）构建全面的人才价值链

纵向开展了从华发新星到中高层管理人员的多层次人才培养项目，横向开展了覆盖各类核心专业条线的专项人才培养项目，为公司发展提供了充足的人才供应保障。同时，积极开展了内训师队伍

建设、移动学习平台建设、专项行动学习等活动，有效促进了公司知识经验的传承与组织能力的提升。

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。

一是工程质量和安全生产处于行业前列。编制完成 20 多项制度标准；推行项目巡查巡检全覆盖，实测实量成绩处于行业前列。全年获工程类奖 51 个，其中国家级 1 个，省级 18 个。华发水郡花园入选广东省工程质量标杆，成功承办全省工程质量现场会，华发“优+5g”高质量建造体系广受好评。

二是“优+”产品体系进一步优化提升。新编《华发“优+”产品体系手册》等技术标准、导则类文件 46 项，产品设计标准体系进一步优化升级。“府系”和“四季系”成功入选“2019 年中国房地产企业产品力 TOP100”，“四季系”更是入围“2019 年中国奢适阔宅产品系 TOP10”，极致匠心赢得较高市场认可度。

三是强化客服系统参与项目综合验收，严格把控交付质量，提升服务品质；优化客服管理系统，建立项目缺陷反馈机制，加强对物管服务的督导管理。

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”。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了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。2019 年，设计公司联合华发中建共同组建装配式设计所。

此外，公司捐赠的公益基金会与广东珠海淇澳-担杆岛省级自然保护区管理局签订《公益合作框架协议》，共同守护珠江口西岸的这道美丽风景线。



华发公益基金会借助珠海沙滩音乐节、公益K歌会、绿草地公益市集等先锋潮流平台策划一系列公益宣传活动，旨在加速传播全民减塑、海洋保护理念。



七、对社会的责任

在追求高质量增长的同时，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，得到省、市、地方政府和人民群众的高度肯定，积极展现国企担当、履行社会责任。华发公益基金会全年共开展公益项目约 20 个。

2019 年，公司实现基本每股收益 1.22 元，上缴国家税收 80.1 亿元，向员工支付工资等薪酬合计 22.75 亿元，向银行、公司债券等债权人给付的借款利息合计 65.11 亿元，对外捐赠合计人民币 0.0767 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 9.16 元。

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。

2019 年，为响应珠海市“百企帮百村”农产品消费扶贫号召，公司以工会福利、动员个人采购等多种方式，购买云南怒江保登村农

产品。

2019年1月，公司与华发公益基金会携手合作，组织云南怒江州帮扶贫困村小学与珠海市香洲区第三小学、容闳学校的小学生开展一对一衣物捐赠活动。



2019年4月，华发公益基金会连续2年高水平承办“一带一路 手拉手”十国少年中国行活动，与中华慈善总会达成了良好合作关系。



2019年5月,公司与华发公益基金会在“六一”儿童节来临之际,为珠海市金湾区军建小学的学生送上了一份极具意义的“儿童节礼物”,380套蓝牙录音播放器和一批体育器材。



2019年7月,公司直属第五党支部前往爱国村,开展“弘扬老党员精神”主题调研实践活动。

2019年10月，公司携手华发公益基金会组织前往云南怒江州，积极参与国家扶贫日主题活动。



八、结语

2020年是具有里程碑意义的一年，是全面建成小康社会，实现第一个百年奋斗目标的关键年，也是脱贫攻坚决战决胜之年。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，为全面脱贫奔小康贡献华发力量。

珠海华发实业股份有限公司

2020年4月16日