

公司代码：600325

公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司
2021 年第一季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事局会议审议季度报告。
- 1.3 公司负责人李光宁、主管会计工作负责人俞卫国及会计机构负责人（会计主管人员）陈新云保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减 (%)
		调整后	调整前	
总资产	340,590,001,029.90	321,844,234,775.72	321,844,234,775.72	5.82
归属于上市公司股东的净资产	21,483,779,648.72	20,953,107,925.33	20,953,107,925.33	2.53
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末		比上年同期增减 (%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	5,356,197,269.85	3,508,141,351.43	3,507,726,266.78	52.68
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末		比上年同期增减 (%)
		调整后	调整前	
营业收入	6,369,868,700.51	9,034,350,781.68	9,034,350,781.68	-29.49
归属于上市公司股东的净利润	554,300,758.77	602,004,521.65	601,557,959.26	-7.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	463,169,859.12	576,035,414.69	576,035,414.69	-19.59
加权平均净资产收益率 (%)	3.52	4.32	4.40	减少 0.80 个百分点

基本每股收益（元/股）	0.25	0.29	0.29	-13.79
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.29	0.29	-13.79

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额
非流动资产处置损益	122,935,884.23
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,333,668.44
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-3,508,605.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-784,145.53
少数股东权益影响额（税后）	-251,194.24
所得税影响额	-30,594,708.21
合计	91,130,899.65

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		57,120				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	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	512,379,083	24.20	0	无	0	国有法人
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	4.29	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	3.13	0	无	0	国有法人
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	38,660,230	1.83	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	38,034,777	1.80	0	无	0	其他
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	1.37	0	无	0	国有法人
张忠刚	18,108,033	0.86	0	无	0	境内自然人
邓兆强	16,800,000	0.79	0	无	0	境内自然人
王春兰	14,860,480	0.70	0	无	0	境内自然人
那庶乔	14,494,200	0.68	0	无	0	境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
珠海华发集团有限公司	512,379,083	人民币普通股	512,379,083
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	人民币普通股	90,877,280
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	人民币普通股	66,237,120
招商银行股份有限公司－上证红利交易型开放式指数证券投资基金	38,660,230	人民币普通股	38,660,230
香港中央结算有限公司	38,034,777	人民币普通股	38,034,777
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	人民币普通股	29,054,626
张忠刚	18,108,033	人民币普通股	18,108,033
邓兆强	16,800,000	人民币普通股	16,800,000
王春兰	14,860,480	人民币普通股	14,860,480
那庶乔	14,494,200	人民币普通股	14,494,200
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下属子公司；未知其他流通股股东是否属于《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，也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	本期期末数占总资产的比例 (%)	期初余额	本期期末数占总资产的比例 (%)	增减率 (%)	变动原因
预付款项	1,538,348,567.55	0.45	5,516,614,667.91	1.71	-72.11	主要系预付地价款减少所致
其他应收款	1,371,034,382.98	0.40	1,032,147,130.23	0.32	32.83	主要系土地竞买保证金增加所致
合同资产	11,665,326.38	-	928,885,135.38	0.29	-98.74	主要系本期处置建筑装饰子公司所致

长期应收款	127,065,740.28	0.04	-	-	100.00	主要系股权转让应收款增加所致
应付票据	805,025,053.36	0.24	378,091,235.59	0.12	112.92	主要系应付商业承兑汇票增加所致
应交税费	1,202,435,539.17	0.35	1,826,774,912.79	0.57	-34.18	主要系应缴增值税及企业所得税减少所致

项目	本期数（1-3月）	上期同期（1-3月）	增减额	增减率（%）	变动原因
营业收入	6,369,868,700.51	9,034,350,781.68	-2,664,482,081.17	-29.49	主要系房产项目收入结转减少所致
营业成本	4,653,567,907.63	6,733,192,179.16	-2,079,624,271.53	-30.89	主要系房产项目收入结转减少，成本相应减少所致
税金及附加	400,278,136.22	647,607,523.26	-247,329,387.04	-38.19	主要系房产项目收入结转减少，税金及附加相应减少
投资收益	282,471,973.82	101,824,033.47	180,647,940.35	177.41	主要系本期股权转让收益增加所致
公允价值变动收益	-3,508,605.04	50,398,513.01	-53,907,118.05	-106.96	主要系衍生金融资产公允价值变动所致
营业外支出	8,470,734.89	44,456,218.85	-35,985,483.96	-80.95	主要系上年新冠疫情捐赠金额较大所致
经营活动产生的现金流量净额	5,356,197,269.85	3,508,141,351.43	1,848,055,918.42	52.68	主要系销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-11,295,194,071.03	-7,833,520,426.66	-3,461,673,644.37	44.19	主要系投资净流出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	3,005,663,818.37	15,473,719,011.74	-12,468,055,193.37	-80.58	主要系新增融资减少所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、出售子公司股权

公司第九届董事局第八十二次会议审议通过了《关于出售子公司股权暨关联交易的议案》，公司将持有的珠海华发景龙建设有限公司 50%股权及公司全资子公司珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有的建泰建设有限公司 40%股权出售给深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”），维业股份拟支付现金 30,850.00 万元购买上述股权。公司及华薇投资就上述股权转让事宜与维业股份签署《支付现金购买资产协议》。具体内容详见公司于 2020 年 12 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2020-091）。

公司与维业股份根据实际情况并经友好协商，对上述交易对价支付方式、业绩补偿承诺期限及补偿金额、减值测试及补偿等条款等进行变更并签署《支付现金购买资产协议补充协议》。除上述变更外，各方仍按照《支付现金购买资产协议》的约定执行。具体内容详见公司于 2021 年 1 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2021-002）。

2、聘任高级管理人员

公司第九届董事局第八十五次会议审议通过了《关于聘任戴戈纓先生为公司执行副总裁的议案》，同意聘任戴戈纓先生为本公司执行副总裁，任期自董事局审议通过之日起至本届董事局任期结束之日止。具体情况详见公司于 2021 年 3 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2021-006）。

3、开展购房尾款收益权融资业务暨关联交易

公司第九届董事局第八十五次会议审议通过了《关于公司开展购房尾款收益权融资业务暨关联交易的议案》，同意公司部分下属子公司通过将其名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权资产转让给华金国际商业保理（珠海）有限公司（以下简称“华金保理”），华金保理向项目公司支付转让价款的方式进行融资。本次融资规模不超过人民币 2.63 亿元（含本数，下同），融资成本不超过 7%/年，融资期限不超过 1 年。具体情况详见公司于 2021 年 3 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2021-007）。

经公司第九届董事局第八十八次会议审议通过，同意公司将上述融资业务的融资期限变更为不超过 2 年。除上述期限变更外，其他内容均保持不变。具体情况详见公司于 2021 年 4 月 22 日在上

海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2021-022）。

4、向关联方提供反担保

公司第九届董事局第八十六次会议及2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于华发集团为储架式供应链金融资产证券化业务提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》。公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）作为申报主体，以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称“供应链ABS”）；以上述供应链ABS相同的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据（以下简称“供应链ABN”）。上述供应链ABS及供应链ABN的注册总规模合计不超过人民币200亿元，有效期两年，单期发行期限不超过1年。华发集团及公司作为共同债务人承担共同付款义务，同时就华发集团提供的担保，公司对其提供相应的反担保。具体情况详见公司于2021年4月1日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2021-011）。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	珠海华发实业股份有限公司
法定代表人	李光宁
日期	2021年4月29日