

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**  
**2023 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 公司全体董事出席董事局会议。
- 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 **董事局决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案**  
拟以公司2023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3.70元（含税）。

## 第二节 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	董事局秘书	证券事务代表
姓名	侯贵明	阮宏洲
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	zqb@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.com

### 2 报告期公司主要业务简介

2023年以来，房地产投资、销售等指标降幅较上年收窄。房地产竣工面积增加较快，“保交楼”工作效果持续显现。国家统计局发布的数据显示，2023年，全国房地产开发投资为110,913亿元，相比上年下降9.6%，但降幅相比较2022年而言收窄了0.4个百分点；全国房屋竣工面积为99,831万平方米，增长17.0%，其中住宅竣工面积为72,433万平方米，增长17.2%。

2023 年商业地产市场供需两端均偏弱，企业布局更聚焦于经济发达、消费市场活力强、消费需求旺盛的高能级城市。新房市场方面，商办用房开发投资额和新开工面积同比下降，销售面积也有所减少。租赁市场方面，商铺租赁需求在消费复苏带动下有所恢复，商业街租金企稳，购物中心租金止跌转涨，写字楼租户承租能力下降，租金继续下跌。其中公募 REITs 试点已拓展至消费基础设施领域，为商业地产企业提供了多样化的融资渠道，未来有望助力企业存量资产盘活。

2023 年物业管理行业保持良好发展势头，高质量发展成为行业“主旋律”，行业营收和管理规模再创新高。中国物业管理协会数据显示，预计 2023 年末，中国物业管理行业营收规模将达到 1.69 万亿元，总管理面积将达到约 391 亿平方米。物业企业更加注重成本等经营要素，进行有质量的拓展，同时持续优化项目质量，为行业可持续发展奠定基础。

目前，我国城镇化仍然处在持续发展过程中，城镇化数量和质量提升还有很大的空间。国家统计局数据显示，近五年城镇化率年均提高 0.93 个百分点，每年超过 1000 万的农村居民进入城镇，带来大量新增住房的需求。此外，改善性住房需求比较迫切，形成房地产市场的重要推动力，在 70 个大中城市中，2023 年二手房的成交量已经超过新房成交量。随着“三大工程”有力有序推进，将有利于解决人民群众在住房、居住这些方面急难愁盼的问题，同时也会带动房地产相关投资消费，推动房地产市场健康发展。

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、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群，其中珠海为公司战略大本营，北京、上海、广州、深圳、珠海、杭州、成都、苏州、西安、南京、长沙等一线城市及重点二线城市为公司战略发展城市。

### 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

	2023年	2022年		本年比上年 增减 (%)	2021年
		调整后	调整前		
总资产	451,699,413,671.47	403,598,575,931.28	402,691,072,097.23	11.92	355,057,380,817.86
归属于上市公司 股东的净资产	22,176,545,773.56	19,460,621,581.76	19,742,814,556.27	13.96	20,819,051,464.90

营业收入	72,144,909,943.75	60,446,879,717.26	59,189,810,191.70	19.35	51,240,679,151.29
归属于上市公司股东的净利润	1,837,841,852.48	2,609,889,760.75	2,577,816,542.73	-29.58	3,194,739,694.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	874,958,285.62	2,417,406,859.02	2,417,406,859.02	-63.81	2,940,118,220.51
经营活动产生的现金流量净额	50,543,848,009.60	38,546,311,496.45	38,344,229,233.72	31.12	36,060,703,529.04
加权平均净资产收益率(%)	9.66	14.15	13.74	减少 4.49个百分点	17.80
基本每股收益(元/股)	0.79	1.14	1.12	-30.70	1.34
稀释每股收益(元/股)	0.79	1.14	1.12	-30.70	1.34

### 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	11,958,336,526.39	19,520,133,355.18	15,772,556,395.36	24,893,883,666.82
归属于上市公司股东的净利润	539,673,774.77	1,386,585,634.50	275,220,573.71	-363,638,130.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	558,077,970.71	1,362,273,143.26	247,863,781.69	-1,293,256,610.04
经营活动产生的现金流量净额	10,971,701,898.58	22,325,098,586.55	13,007,492,235.69	4,239,555,288.78

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股东情况

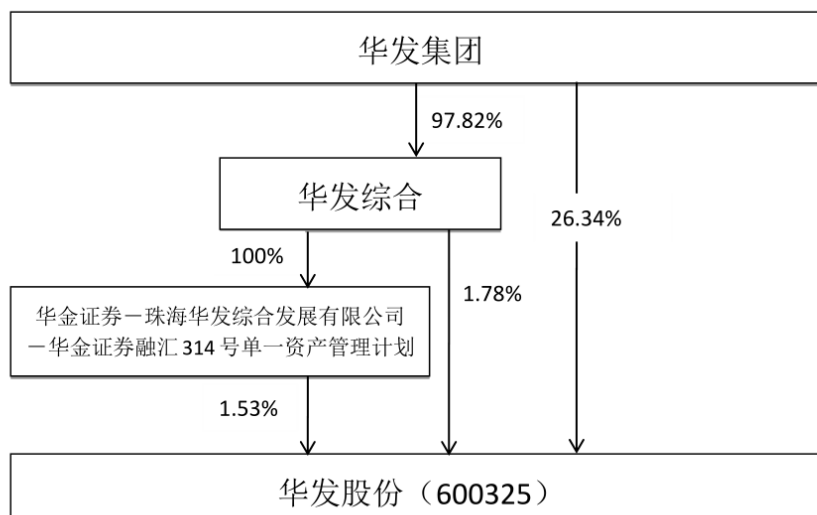
##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						38,590	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						40,897	
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押、标记 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	212,588,900	724,967,983	26.34	180,911,500	无		国有法人
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	76,071,370	78,669,870	2.86	74,349,442	无		其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	64,827,120	2.36	0	无		国有法人
珠海华发综合发展有限公司	0	48,877,280	1.78	0	无		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	6,447,371	43,555,321	1.58	0	无		其他
全国社保基金一零七组合	24,543,100	43,064,962	1.56	0	无		其他
华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇 314 号单一资产管理计划	0	42,000,000	1.53	0	无		其他
王秀娟	23,573,075	41,900,475	1.52	21,065,675	无		境内自然人
全国社保基金四一三组合	14,348,984	38,445,082	1.40	4,353,084	无		其他
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	26,442,804	28,983,404	1.05	26,022,304	无		其他
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；珠海华发综合发展有限公司与华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇 314 号单一资产管理计划为一致行动人。						

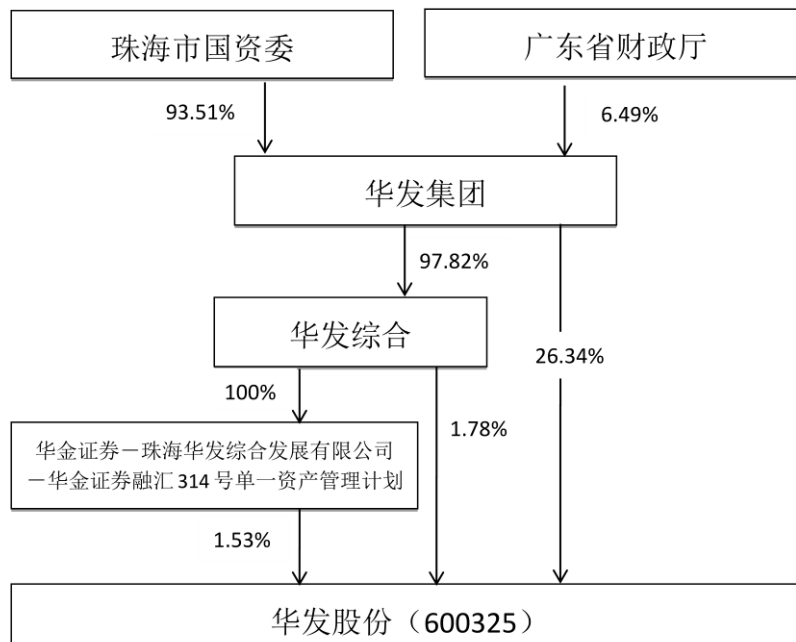
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

适用 不适用

### 5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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)(品种一)	19华发01	151195	2024-02-25	7.5	5.1
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)(品种一)	19华发03	151992	2024-08-19	5	5.00
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券(第一期)(品种二)	20华发02	163168	2025-02-24	15.8	5.30
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券(第二期)(品种一)	20华发04	175401	2025-11-12	15	4.05
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券(第二期)(品种二)	20华发05	175402	2025-11-12	0.5	4.70
珠海华发实业股份有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21华发01	177557	2026-01-18	1.25	4.98
珠海华发实业	21华发03	188669	2026-09-13	20	3.90

股份有限公司 2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）					
珠海华发实业股份有限公司 2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	21 华发 05	188988	2026-12-17	15	4.05
珠海华发实业股份有限公司 2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22 华发 01	185641	2027-04-29	3.9	4.70
珠海华发实业股份有限公司 2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22 华发 02	185640	2027-04-29	3	4.90
珠海华发实业股份有限公司 2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	22 华发 03	137752	2027-09-13	5	4.80
珠海华发实业股份有限公司 2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 华发 03	251710	2028-07-18	11	4.20
珠海华发实业股份有限公司 2023年面向专业投资者非公开发行公司债	23 华发 04	251711	2028-07-18	6.95	4.58



券（第一期） （品种二）					
珠海华发实业股份有限公司 2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期） （品种二）	24 华发 02	253790	2029-02-02	7.5	3.80
珠海华发实业股份有限公司 2020年度第一期中期票据	20 华发实业 MTN001	102000111	2023-02-18	0	4.30
珠海华发实业股份有限公司 2020年度第二期中期票据	20 华发实业 MTN002	102000811	2023-04-23	0	4.10
珠海华发实业股份有限公司 2020年度第一期定向债务融资工具	20 华发实业 PPN001	032000766	2023-08-31	0	4.68
珠海华发实业股份有限公司 2020年度第二期定向债务融资工具	20 华发实业 PPN002	032000850	2023-09-25	0	4.68
珠海华发实业股份有限公司 2020年度第三期中期票据	20 华发实业 MTN003	102001864	2023-09-29	0	4.58
珠海华发实业股份有限公司 2023年度第一期超短期融资券	23 华发实业 SCP001	012380961	2023-09-10	0	4.00
珠海华发实业股份有限公司 2023年度第二期超短期融资券	23 华发实业 SCP002	012381114	2023-10-27	0	3.70
珠海华发实业股份有限公司 2020年度第四	20 华发实业 MTN004	102002032	2025-10-29	0.1	4.05

期中中期票据					
珠海华发实业股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	21 华发实业 PPN001	032100193	2026-02-04	0.72	4.95
珠海华发实业股份有限公司2021年度第一期中中期票据	21 华发实业 MTN001	102100834	2024-04-26	5.1	4.65
珠海华发实业股份有限公司2021年度第二期中中期票据	21 华发实业 MTN002	102101186	2026-06-24	3.8	3.90
珠海华发实业股份有限公司2021年度第三期中中期票据	21 华发实业 MTN003	102101771	2024-09-02	10	3.20
珠海华发实业股份有限公司2021年度第四期中中期票据	21 华发实业 MTN004	102103125	2024-11-29	3.9	3.60
珠海华发实业股份有限公司2022年度第一期中中期票据(品种一)	22 华发实 MTN001A	102281460	2027-07-04	12	4.94
珠海华发实业股份有限公司2022年度第一期中中期票据(品种二)	22 华发实 MTN001B	102281461	2027-07-04	18	4.79
珠海华发实业股份有限公司2022年度第二期中中期票据(品种一)	22 华发实业 MTN002A	102281723	2027-08-08	6	4.85
珠海华发实业股份有限公司2022年度第二期中中期票据(品种二)	22 华发实业 MTN002B	102281724	2027-08-08	10	4.70
珠海华发实业股份有限公司	22 华发实业 MTN003(并购)	102200256	2027-10-31	10	4.80

2022年度第三期中期票据(并购)					
珠海华发实业股份有限公司2023年度第一期中期票据	23 华发实业 MTN001	102300332	2028-04-03	10	4.70
珠海华发实业股份有限公司2023年度第二期中期票据(并购)	23 华发实业 MTN002(并购)	102381113	2028-04-27	4	4.20
珠海华发实业股份有限公司2023年度第三期中期票据(品种一)	23 华发实业 MTN003A	102382501	2028-09-19	9	4.15
珠海华发实业股份有限公司2023年度第三期中期票据(品种二)	23 华发实业 MTN003B	102382502	2026-09-19	11	3.62
珠海华发实业股份有限公司2023年度第四期中期票据(品种一)	23 华发实业 MTN004A	102383166	2028-11-24	4	4.30
珠海华发实业股份有限公司2023年度第四期中期票据(品种二)	23 华发实业 MTN004B	102383167	2026-11-24	6	3.46
珠海华发实业股份有限公司2023年度第五期中期票据	23 华发实业 MTN005	102383296	2026-12-11	10	3.60
珠海华发实业股份有限公司2024年度第一期超短期融资券	24 华发实业 SCP001	012480238	2024-10-18	8.5	2.95
珠海华发实业股份有限公司2024年度第一	24 华发实业 MTN001	102400706	2024-04-03	6.1	3.5

期中票据					
------	--	--	--	--	--

## 5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	公司已于 2023 年 1 月 18 日支付了 2022 年 1 月 18 日至 2023 年 1 月 17 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）	公司已于 2023 年 2 月 24 日支付了 2022 年 2 月 24 日至 2023 年 2 月 23 日期间的利息及回售部分的本金。
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）（品种一）	公司已于 2023 年 2 月 25 日支付了 2022 年 2 月 25 日至 2023 年 2 月 24 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	公司已于 2023 年 4 月 29 日支付了 2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	公司已于 2023 年 4 月 29 日支付了 2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	公司已于 2023 年 7 月 30 日支付了 2022 年 7 月 30 日至 2023 年 7 月 29 日期间的利息及回售部分的本金。
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）（品种一）	公司已于 2023 年 8 月 19 日支付了 2022 年 8 月 19 日至 2023 年 8 月 18 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	公司已于 2023 年 9 月 13 日支付了 2022 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专	公司已于 2023 年 9 月 13 日支付了 2022 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日期间的利息。

业投资者公开发行公司债券（第二期）	
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）	公司已于 2023 年 11 月 12 日支付了 2022 年 11 月 12 日至 2023 年 11 月 11 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）	公司已于 2023 年 11 月 12 日支付了 2022 年 11 月 12 日至 2023 年 11 月 11 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	公司已于 2023 年 12 月 17 日支付了 2022 年 12 月 17 日至 2023 年 12 月 16 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2023 年 2 月 4 日支付了 2022 年 2 月 4 日至 2023 年 2 月 3 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2023 年 2 月 18 日支付了 2022 年 2 月 18 日至 2023 年 2 月 17 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2023 年 4 月 23 日支付了 2022 年 4 月 23 日至 2023 年 4 月 22 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2023 年 4 月 26 日支付了 2022 年 4 月 26 日至 2023 年 4 月 25 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2023 年 6 月 24 日支付了 2022 年 6 月 24 日至 2023 年 6 月 23 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种一)	公司已于 2023 年 7 月 4 日支付了 2022 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 3 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种二)	公司已于 2023 年 7 月 4 日支付了 2022 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 3 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种一)	公司已于 2023 年 8 月 8 日支付了 2022 年 8 月 8 日至 2023 年 8 月 7 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种二)	公司已于 2023 年 8 月 8 日支付了 2022 年 8 月 8 日至 2023 年 8 月 7 日期间的利息。

珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2023 年 8 月 31 日支付了 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	公司已于 2023 年 9 月 2 日支付了 2022 年 9 月 2 日至 2023 年 9 月 1 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	公司已于 2023 年 9 月 10 日支付了 2023 年 3 月 14 日至 2023 年 9 月 9 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年第二期定向债务融资工具	公司已于 2023 年 9 月 25 日支付了 2022 年 9 月 25 日至 2023 年 9 月 24 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	公司已于 2023 年 9 月 29 日支付了 2022 年 9 月 29 日至 2023 年 9 月 28 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	公司已于 2023 年 10 月 27 日支付了 2023 年 3 月 21 日至 2023 年 10 月 26 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第四期中期票据	公司已于 2023 年 10 月 29 日支付了 2022 年 10 月 29 日至 2023 年 10 月 28 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(并购)	公司已于 2023 年 10 月 31 日支付了 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	公司已于 2023 年 11 月 29 日支付了 2022 年 11 月 29 日至 2023 年 11 月 28 日期间的利息及回售部分的本金。

### 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	70.84	72.95	-2.89
扣除非经常性损益后净利润	874,958,285.62	2,417,406,859.02	-63.81
EBITDA 全部债务比	4.14	4.18	-0.96
利息保障倍数	1.46	1.41	3.55

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内主要经营情况详见本章节“一、经营情况讨论与分析”。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用