

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  
2024 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、中审众环会计师事务所（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、董事局会议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2024年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数（扣除公司回购专用证券账户中的股份），向全体股东每10股派发现金红利1.04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
联系地址	珠海市昌盛路155号	珠海市昌盛路155号
电话	0756-8282111	0756-8282111
传真	0756-8281000	0756-8281000
电子信箱	zqb@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.com

### 2、报告期公司主要业务简介

2024年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势，前三季度新房销售同比有所下降，二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度。9.26政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”后，为市场

注入信心，四季度以来，新房及二手房成交量均出现明显回升，核心城市二手房价格有所趋稳。12月，政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为2025年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。

国家统计局发布的数据显示，2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%；其中，住宅投资76,040亿元，下降10.5%。2024年，房地产开发企业房屋施工面积733,247万平方米，比上年下降12.7%。其中，住宅施工面积513,330万平方米，下降13.1%。房屋新开工面积73,893万平方米，下降23.0%。其中，住宅新开工面积53,660万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73,743万平方米，下降27.7%。其中，住宅竣工面积53,741万平方米，下降27.4%。

2024年，新建商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%。新建商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2024年末，商品房待售面积75,327万平方米，比上年末增长10.6%。其中，住宅待售面积增长16.2%。

2024年9月以来，我国房地产市场呈现出积极变化，四季度新建商品房销售面积、销售额同比分别增长0.5%、1.0%。国家统计局数据显示，随着刚性和改善性住房需求持续释放，市场供求关系出现了改善，房价有所回稳。2024年12月份，70个大中城市中有23个城市的新建商品住宅销售价格环比上涨，有9个城市二手住宅价格环比上涨。

2024年，物业管理行业在政策支持下稳步发展。物业服务被纳入鼓励类商务服务业，“好房子好服务”理念深入人心，房屋养老金制度试点推行，为行业高质量发展奠定了坚实基础。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。

房地产市场在政策组合拳作用下积极变化增多，市场信心在逐步提振。随着存量政策和增量政策的有效落实，下阶段房地产市场有望继续改善。从中长期来看，刚需和改善性住房需求还有潜力，更多安全舒适、绿色智慧的好房子的需求还会增加，房地产市场发展的新模式也将逐步构建，这有助于房地产市场平稳健康发展。

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、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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	420,295,121,577.00	451,699,413,671.47	-6.95	403,598,575,931.28
归属于上市公司股东的净资产	19,744,432,605.09	22,176,545,773.56	-10.97	19,460,621,581.76
营业收入	59,992,367,667.72	72,144,909,943.75	-16.84	60,446,879,717.26
归属于上市公司股东的净利润	951,304,049.12	1,837,841,852.48	-48.24	2,609,889,760.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	660,833,566.36	874,958,285.62	-24.47	2,417,406,859.02
经营活动产生的现金流量净额	15,899,668,761.60	50,543,848,009.60	-68.54	38,546,311,496.45
加权平均净资产收益率(%)	4.39	9.66	减少5.27个百分点	14.15
基本每股收益(元/股)	0.35	0.79	-55.70	1.14
稀释每股收益(元/股)	0.35	0.79	-55.70	1.14

## 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	7,000,110,720.18	17,842,338,647.29	6,716,461,433.32	28,433,456,866.93
归属于上市公司股东的净利润	348,976,942.54	915,589,286.22	66,102,345.65	-379,364,525.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	338,130,638.54	846,895,627.82	77,411,153.37	-601,603,853.37
经营活动产生的现金流量净额	576,564,117.20	88,294,130.22	3,021,412,424.75	12,213,398,089.43

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

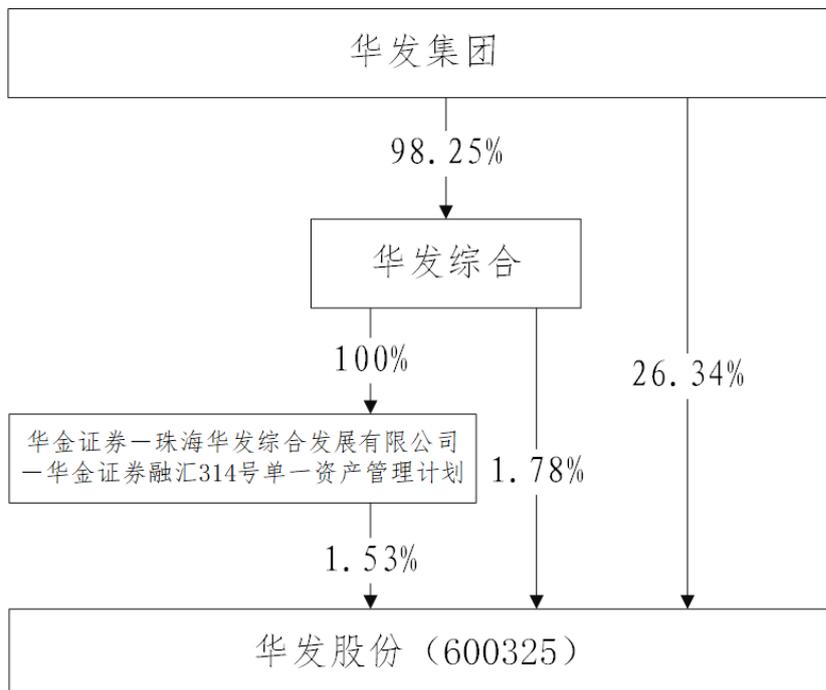
## 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					52,630		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					54,555		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	0	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	13,540,056	92,209,926	3.35	0	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
全国社保基金四一三组合	26,105,974	64,551,056	2.35	0	无	-	其他
王秀娟	18,493,900	60,394,375	2.19	0	无	-	境内自然人
珠海华发综合发展有限公司	0	48,877,280	1.78	0	无	-	国有法人
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
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	22,725,472	31,080,178	1.13	0	无	-	其他
香港中央结算有限公司	6,159,551	29,061,695	1.06	0	无	-	境外法人
历呈林	9,960,300	28,438,871	1.03	0	无	-	境内自然人
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。未知其他流通股东是否属于《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，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。						

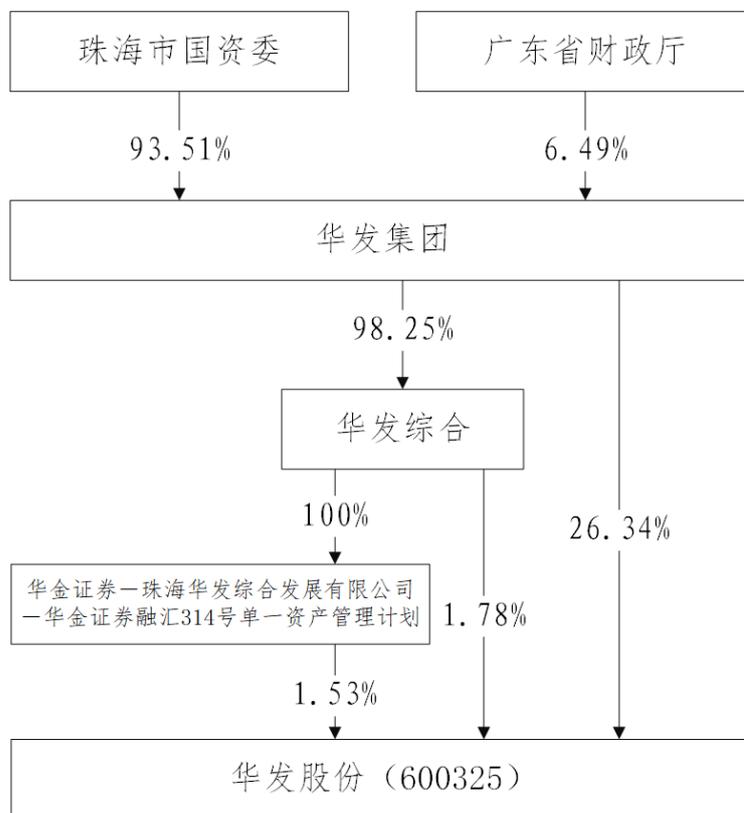
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	2.75
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	2.70
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)	21 华发 03	188669	2026-09-13	20	3.90
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	3.20
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	2.65
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券 (第一期) (品种一)	23 华发 04	251711	2028-07-18	6.95	4.58

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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	24 华发 03	254918	2030-06-20	5	2.80
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	25 华发 01	242255	2030-01-16	15.8	2.90
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第四期中期票据	20 华发实业 MTN004	102002032	2025-10-29	0.1	4.05
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	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 2022 年度第一期中期票据（品种一）	22 华发实业 MTN001A	102281460	2027-07-04	12	4.94
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种二）	22 华发实业 MTN001B	102281461	2027-07-04	18	3.00
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）	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 年度第二期中期票据（品种二）	22 华发实业 MTN002B	102281724	2027-08-08	10	2.70
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据（并购）	22 华发实业 MTN003(并购)	102200256	2027-10-31	10	2.95
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	2.85
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	2.90
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 华发实业 MTN001	102400706	2029-04-03	6.1	3.5
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 华发实业 MTN002	102483336	2029-08-05	15	2.55
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 华发实业 MTN003	102483773	2029-08-26	11.4	2.80
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 华发实业 MTN004	102484309	2029-09-27	8.9	2.80

珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	24 华发实业 SCP002	012483588	2025-08-12	4.5	2.70
-------------------------------	----------------	-----------	------------	-----	------

## 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 2024 年 1 月 18 日支付了 2023 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 17 日期间的利息。
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 2024 年 2 月 24 日支付了 2023 年 2 月 24 日至 2024 年 2 月 23 日期间的利息。
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 2024 年 2 月 25 日支付了 2023 年 2 月 25 日至 2024 年 2 月 24 日期间的利息和本金。
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 2024 年 4 月 29 日支付了 2023 年 4 月 29 日至 2024 年 4 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 2024 年 4 月 29 日支付了 2023 年 4 月 29 日至 2024 年 4 月 28 日期间的利息。
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）	公司已于 2024 年 7 月 18 日支付了 2023 年 7 月 18 日至 2024 年 7 月 17 日期间的利息。
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）（品种二）	公司已于 2024 年 7 月 18 日支付了 2023 年 7 月 18 日至 2024 年 7 月 17 日期间的利息。
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 2024 年 8 月 19 日支付了 2023 年 8 月 19 日至 2024 年 8 月 18 日期间的利息和本金。
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 2024 年 9 月 13 日支付了 2023 年 9 月 13 日至 2024 年 9 月 12 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（第二期）	公司已于 2024 年 9 月 13 日支付了 2023 年 9 月 13 日至 2024 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 2024 年 11 月 12 日支付了 2023 年 11 月 12 日至 2024 年 11 月 11 日期间的利息。
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 2024 年 11 月 12 日支付了 2023 年 11 月 12 日至 2024 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	公司已于 2024 年 12 月 17 日支付了 2023 年 12 月 17 日至 2024 年 12 月 16 日期间的利息。
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 2024 年 2 月 4 日支付了 2023 年 2 月 4 日至 2024 年 2 月 3 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第	公司已于 2024 年 4 月 3 日支付了 2023 年 4 月 3 日

一期中期票据	至 2024 年 4 月 2 日期间的利息。
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 2024 年 4 月 26 日支付了 2023 年 4 月 26 日至 2024 年 4 月 25 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 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 4 月 27 日支付了 2023 年 4 月 27 日至 2024 年 4 月 26 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 2024 年 6 月 24 日支付了 2023 年 6 月 24 日至 2024 年 6 月 23 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(品种一)	公司已于 2024 年 7 月 4 日支付了 2023 年 7 月 4 日至 2024 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 2024 年 7 月 4 日支付了 2023 年 7 月 4 日至 2024 年 7 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 2022 年度第二期中期票据(品种一)	公司已于 2024 年 8 月 8 日支付了 2023 年 8 月 8 日至 2024 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 2024 年 8 月 8 日支付了 2023 年 8 月 8 日至 2024 年 8 月 7 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 年度第三期中期票据	公司已于 2024 年 9 月 2 日支付了 2023 年 9 月 2 日至 2024 年 9 月 1 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 年度第三期中期票据(品种一)	公司已于 2024 年 9 月 19 日支付了 2023 年 9 月 19 日至 2024 年 9 月 18 日期间的利息。
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)	公司已于 2024 年 9 月 19 日支付了 2023 年 9 月 19 日至 2024 年 9 月 18 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 2024 年度第一期超短期融资券	公司已于 2024 年 10 月 18 日支付了 2024 年 1 月 22 日至 2024 年 10 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 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 10 月 29 日支付了 2023 年 10 月 29 日至 2024 年 10 月 28 日期间的利息。
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 2024 年 10 月 31 日支付了 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 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 年度第四期中期票据(品种一)	公司已于 2024 年 11 月 24 日支付了 2023 年 11 月 24 日至 2024 年 11 月 23 日期间的利息。
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)	公司已于 2024 年 11 月 24 日支付了 2023 年 11 月 24 日至 2024 年 11 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 2021 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 11 月 29 日支付了 2023 年 11 月 29 日至 2024 年 11 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 年度第五期中期票据	公司已于 2024 年 12 月 11 日支付了 2023 年 12 月 11 日至 2024 年 12 月 10 日期间的利息。

### 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	70.26	70.84	-0.82
扣除非经常性损益后净利润	660,833,566.36	874,958,285.62	-24.47
EBITDA 全部债务比	2.85	4.14	-31.16
利息保障倍数	1.00	1.53	-34.64

### 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《2024 年年度报告》“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