

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
2022 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 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2022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

报告期内，党的二十大报告和中央经济工作会议重申房地产国民经济支柱产业地位，促进房地产业平稳健康发展；同时，“保交楼、稳民生”成为房地产政策调控围绕的工作重点，中央积极表态叠加提供资金支持，地方积极落实城市主体责任，多措并举促进项目交付。报告期内，房地产融资政策紧缩逐步放松，2022年年末，信贷、股权、债权的融资端“三箭齐发”以及“金融16条”

等政策出台推动市场健康发展。

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、武汉、南京、杭州、成都、西安、重庆、苏州、郑州、沈阳、大连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

	2022年	2021年		本年比上年增减 (%)	2020年
		调整后	调整前		
总资产	402,691,072,097.23	355,057,380,817.86	355,057,033,213.16	13.42	321,877,900,375.72
归属于上市公司股东的净资产	19,742,814,556.27	20,819,051,464.90	20,818,703,856.90	-5.17	20,986,746,073.77
营业收入	59,189,810,191.70	51,240,679,151.29	51,240,679,151.29	15.51	51,006,301,498.83
归属于上市公司股东的净利润	2,577,816,542.73	3,194,739,694.53	3,194,749,145.48	-19.31	2,902,003,199.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,417,406,859.02	2,940,118,220.51	2,940,118,220.51	-17.78	2,798,305,644.34
经营活动产生的现金流量净额	38,344,229,233.72	36,060,703,529.04	36,060,713,136.64	6.33	29,108,543,110.05
加权平均净资产收益率 (%)	13.74	17.80	17.80	减少4.06个百分点	16.78
基本每股收益 (元/股)	1.12	1.34	1.34	-16.42	1.16
稀释每股收益 (元/股)	1.12	1.34	1.34	-16.42	1.16

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	8,088,067,157.11	16,916,821,804.87	7,803,105,835.42	26,381,815,394.30
归属于上市公司股东的净利润	711,451,078.17	1,134,506,966.85	265,492,476.66	466,366,021.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	710,086,530.44	1,191,238,729.98	252,988,653.37	263,092,945.23
经营活动产生的现金流量净额	5,925,963,504.92	7,352,177,609.43	8,319,656,697.62	16,746,431,421.75

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

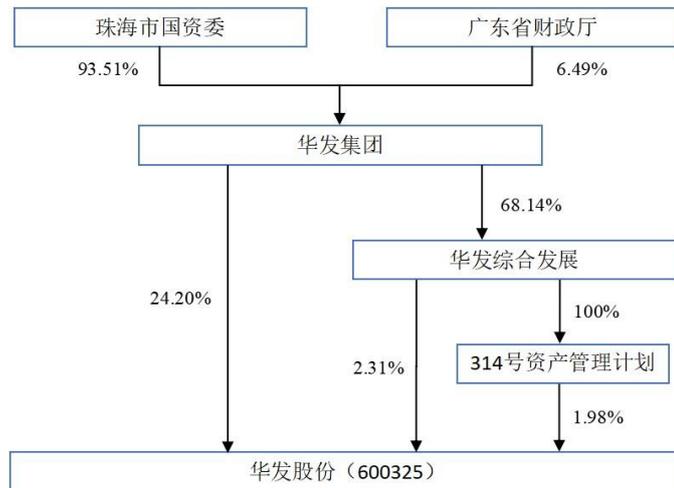
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）							37,194
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							35,277
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	0	512,379,083	24.2	0	无	-	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	64,827,120	3.06	0	无	-	国有法人
香港中央结算有限公司	7,611,663	50,307,242	2.38	0	无	-	其他
珠海华发综合发展有限公司	0	48,877,280	2.31	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	1.98	0	无	-	其他
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	-44,974,883	37,107,950	1.75	0	无	-	其他
中国工商银行股份有限公司—景顺长城中国回报灵活配置混	33,168,829	33,168,829	1.57	0	无	-	其他

合型证券投资基金							
全国社保基金四一三组合	24,096,098	24,096,098	1.14	0	无	-	其他
中国工商银行股份有限公司—海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	22,990,354	22,990,354	1.09	0	无	-	其他
中国农业银行股份有限公司—景顺长城资源垄断混合型证券投资基金（LOF）	22,491,680	22,491,680	1.06	0	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。						

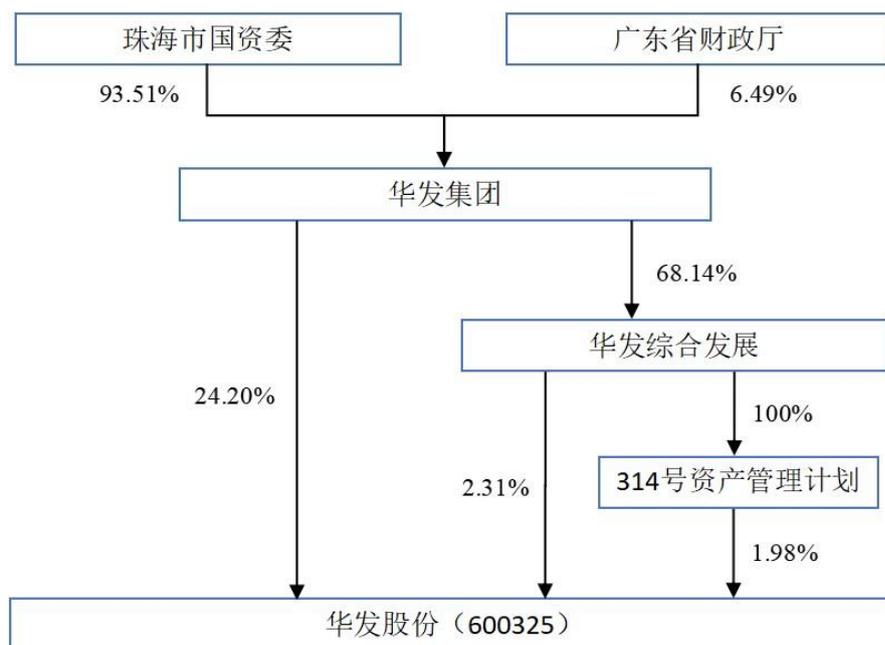
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	5.10
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)品种二	19 华发 02	151196	2022-02-25	0	4.80
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非公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种二)	19 华发 04	151993	2022-08-19	0	4.45
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 2020年非公开发行公司债券 (第一期)	20华发03	177033	2022-12-15	0	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(第二期) (品种一)	20华发04	175401	2025-11-12	15	4.19
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	19.2	4.98
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)	21华住01	188296	2026-07-30	5	4.68
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	4.69
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	4.99
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 2021年度第一期超短期融资 券	21华发实业 SCP001	12103894	2022-04-25	0	3.72
珠海华发实业股份有限公司 2021年度第二期超短期融资 券	21华发实业 SCP002	12105292	2022-06-05	0	3.57
珠海华发实业股份有限公司 2021年度第三期超短期融资 券	21华发实业 SCP003	12105474	2022-06-20	0	3.70

券					
珠海华发实业股份有限公司 2017年度第一期中期票据	17华发实业 MTN001	101752020	2022-06-22	0	5.27
珠海华发实业股份有限公司 2017年度第二期中期票据	17华发实业 MTN002	101752023	2022-07-27	0	5.28
珠海华发实业股份有限公司 2017年度第三期中期票据	17华发实业 MTN003	101752034	2022-09-28	0	5.37
珠海华发实业股份有限公司 2019年度第一期中期票据	19华发实业 MTN001	101900735	2022-05-27	0	5.78
珠海华发实业股份有限公司 2019年度第二期中期票据	19华发实业 MTN002	101901239	2022-09-10	0	5.50
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	5.7	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	9.3	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	32000766	2023-08-31	5.5	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	32000850	2023-09-25	5	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	9.5	4.58
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	8.3	4.13
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	32100193	2026-02-04	8.4	4.95
珠海华发实业股份有限公司 2021年度第一期中期票据	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年度第二期中期票据	21华发实业 MTN002	102101186	2026-06-24	6.9	5.00
珠海华发实业股份有限公司 2021年度第三期中期票据	21华发实业 MTN003	102101771	2024-09-02	10.4	4.50
珠海华发实业股份有限公司 2021年度第四期中期票据	21华发实业 MTN004	102103125	2024-11-29	5	4.98
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 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 MTN001B	102281461	2027-07-04	18	4.79
珠海华发实业股份有限公司	22华发实业	102281723	2027-08-08	6	4.85

2022 年度第二期中期票据 (品种一)	MTN002A				
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	4.70
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	4.80

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 2022 年 1 月 18 日支付了 2021 年 1 月 18 日至 2022 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 2022 年 2 月 25 日支付了 2021 年 2 月 25 日至 2022 年 2 月 24 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 2022 年 2 月 25 日支付了 2021 年 2 月 25 日至 2022 年 2 月 24 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)(品种二)	公司已于 2022 年 2 月 25 日支付了 2021 年 2 月 25 日至 2022 年 2 月 24 日期间的利息及本期债券的本金。
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住房租赁专项公司债券(第一期)	公司已于 2022 年 7 月 30 日支付了 2021 年 7 月 30 日至 2022 年 7 月 29 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 2022 年 8 月 19 日支付了 2021 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 18 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)(品种二)	公司已于 2022 年 8 月 19 日支付了 2021 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 18 日期间的利息及本期债券的本金。
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(第一期)(品种一)	公司已于 2022 年 9 月 13 日支付了 2021 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 12 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	公司已于 2022 年 11 月 5 日支付了 2021 年 11 月 5 日至 2022 年 11 月 4 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 2022 年 11 月 12 日支付了 2021 年 11 月 12 日至 2022 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 2022 年 11 月 12 日支付了 2021 年 11 月 12 日至 2022 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 2022 年 12 月 17 日支付了 2021 年 12 月 17 日至 2022 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 2022 年 2 月 4 日支付了 2021 年 2 月 4 日至 2022 年 2 月 3 日期间的利息。

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 2022 年 2 月 18 日支付了 2021 年 2 月 18 日至 2022 年 2 月 17 日期间的利息。
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 2022 年 4 月 23 日支付了 2021 年 4 月 23 日至 2022 年 4 月 22 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	公司已于 2022 年 4 月 25 日支付了 2021 年 10 月 27 日至 2022 年 4 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 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2022 年 4 月 26 日支付了 2021 年 4 月 26 日至 2022 年 4 月 25 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	公司已于 2022 年 5 月 27 日支付了 2021 年 5 月 27 日至 2022 年 5 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 2021 年度第二期超短期融资券	公司已于 2022 年 6 月 5 日支付了 2021 年 12 月 7 日至 2022 年 6 月 4 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 年度第三期超短期融资券	公司已于 2022 年 6 月 20 日支付了 2021 年 12 月 22 日至 2022 年 6 月 19 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 2017 年度第一期中期票据	公司已于 2022 年 6 月 22 日支付了 2021 年 6 月 22 日至 2022 年 6 月 21 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 年度第二期中期票据	公司已于 2022 年 6 月 24 日支付了 2021 年 6 月 24 日至 2022 年 6 月 23 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第二期中期票据	公司已于 2022 年 7 月 27 日支付了 2021 年 7 月 27 日至 2022 年 7 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 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2022 年 8 月 31 日支付了 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 30 日期间的利息。
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 2022 年 9 月 2 日支付了 2021 年 9 月 2 日至 2022 年 9 月 1 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	公司已于 2022 年 9 月 10 日支付了 2021 年 9 月 10 日至 2022 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 2022 年 9 月 25 日支付了 2021 年 9 月 25 日至 2022 年 9 月 24 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第三期中期票据	公司已于 2022 年 9 月 28 日支付了 2021 年 9 月 28 日至 2022 年 9 月 27 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 2022 年 9 月 29 日支付了 2021 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日期间的利息。
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 2022 年 10 月 29 日支付了 2021 年 10 月 29 日至 2022 年 10 月 28 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 2022 年 11 月 29 日支付了 2021 年 11 月 29 日至 2022 年 11 月 28 日期间的利息。

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

5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	72.82	72.99	-0.23
扣除非经常性损益后净利润	2,417,406,859.02	2,940,118,220.51	-17.78
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	
利息保障倍数	0.88	0.87	1.15

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