

# 珠海华发实业股份有限公司

## 投资者关系活动记录表

公司代码：600325

公司简称：华发股份

编号：HFGF20230928

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 机构调研 <input type="checkbox"/> 个人投资者调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他 _____（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	投资者
时间	2023年9月28日 11:00-12:00
地点	上海证券交易所上证路演中心 (网址： <a href="http://roadshow.sseinfo.com/">http://roadshow.sseinfo.com/</a> )
上市公司接待人员姓名	董事局副主席兼总裁陈茵、独立董事张学兵、 董事局秘书侯贵明、财务总监罗彬
投资者关系活动主要内容介绍	<p>主要交流内容如下：</p> <p>问题 1：陈总，提前预祝中秋快乐。感谢一直为公司和股东做出的贡献。请问当前优质土地的获取感觉竞争非常激烈，公司拿地的抓手有哪些？今年的拿地有没有保障？</p> <p>回答：尊敬的投资者您好！在公司精准投资的策略下，当前投资拿地的重中之重仍然是市场较为安全的核心一二线城市，而这些城市的土地获取以公开招拍挂为主，这也使得公司目前依然主要依靠招拍挂方式获取土地。但通过过去几年我们在收并购、城市更新等方面的积累和逐步成熟，目前已经具备了一定多元化创新拿地的能力。</p> <p>上半年，公司通过公开竞拍、合作、旧改等方式，斩获优质新项目 11 个，均位于上海、广州、深圳、成都、杭州等一线、强二线城市，有效夯实发展后劲。此外，今年 7 月公司斩获上海松江区洞泾镇优质地块，8 月与招商蛇口组建的联合体成为静安内环天目社区历史风貌保护项目地块的实施主体。未来，公司将继续围绕战略布局，聚焦核心城市，科学铺排，精准把握投拓节奏，多措并举，优选符合公司发展战略、条件优质的项目，不断</p>

增加优质土地储备。

感谢关注，提前祝您双节快乐！

**问题 2：侯总中秋快乐，请问当前华发投资性房地产有 200 多亿，预计年租金能达到多最少？利润多少？**

回答：您好，祝您双节快乐。公司 2023 年 1-6 月的租金收入为 2.52 亿元(2022 年度为 3.44 亿)，租金收入明显增加。公司将持续做好商业精细化运营管理，以提升项目经营收入；加强优质品牌商户的引进，提升招商能力；通过开源节流、降本增效提升项目经营收益。

感谢您的关注。

**问题 3：你好罗总，公司二季度单季销售毛利率明显回升接近 20%，高于一季度和去年三四季度，请问是否可以确认毛利率起稳回升？针对目前销售情况，未来是否还存在减值的可能？**

回答：您好！近年来，公司营收保持正增长、财务指标稳健、融资渠道持续通畅，为“中而美”房企典范。基于目前投资布局，内部管理优化和成本管控，公司未来业绩规划可保持稳健发展态势。公司 2023 年半年报毛利率约 19%，在同行中处于中等偏上的水平，2023 年全年预计基本维持半年度的水平。

公司的存货约 90%布局在一二线城市，2022-2023 年公司新增投资在核心城市的比例为 98%，同时公司一直以来坚持“精品战略”，持续提升产品力、服务力、配套力，在已进入市场获得较好的认可度和美誉度，整体存货质量较高。总体而言，公司存货安全度较强。

感谢您的关注！

**问题 4：请问公司大股东出于什么原因进行增持？**

回答：尊敬的投资者，您好。珠海华发集团有限公司计划自 9 月 27 日起 6 个月内，通过上海证券交易所包括不限于集中竞价交易方式增持本公司无限售流通 A 股股票，增持数量不低于 1,588 万股(含本数)，最高不超过 3,175 万股(含本数)，增持价格不超过 15 元/股(含本数)。此次增持计划是控股股东华发集团基于公司目前良好的发展态势和对公司未来资本市场价值的认可，华发集团还承诺出资参与公司定增，这些都显示了控股股东及实际控制人珠海市国资委对于公司未来稳健发展的信心和支持力度。

谢谢！

**问题 5：陈总您好，请问公司今年在上海销售情况如何？**

回答：尊敬的投资者，您好。华发股份深耕上海九载，布局项目达 24 个，服务业主超 16000 户，成功打造静安府、华发四季、四季半岛、苏河世纪、海上溪云、静安华府、半岛华庭等多个标杆项目，市场影响力日益增强。据克而瑞发布的 2023 年 1-8

	<p>月上海房企权益销售金额排行榜显示,公司以 202 亿元的业绩高居榜单 TOP3, 业绩韧性逐渐显现。</p> <p>感谢您的关注!</p> <p><b>问题 6: 请问公司在上海土地储备是否充裕?</b></p> <p>回答: 尊敬的投资者, 您好。土储方面, 公司持续深耕上海, 2023 年 1-7 月先后获得获取青浦区龙联路地块、松江区洞泾镇地块、静安区天目社区历史风貌保护项目等优质项目, 公司在上海土储资源充裕, 有效夯实发展后劲。</p> <p>感谢您的关注!</p>
附件 (如有)	