

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 董事会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2021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4.60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@cnuhafas.com	zqb@cnuhafas.com

2 报告期公司主要业务简介

报告期内，面对复杂严峻的国际环境和国内疫情散发等多重考验，政府科学统筹疫情防控和经济社会发展，国民经济持续恢复发展，总体运行在合理区间。公司所属的房地产行业经历了从深度调控到政策调整的转变。中央层面，始终坚持“房住不炒”主基调，释放维稳信号，从供需两端稳定市场预期；加快推进新型城市建设、扩大保障性租赁住房供给，不断提升住有所居领域公共服务供给保障能力；“三道红线”政策控制行业有息负债增速；集中土拍政策的施行推动房企精细化管理水平提高；房地产税改革试点政策落地进一步完善房地产长效调控机制。地方层面“因城

施策”，加大对居民合理购房需求的支持，稳定市场预期，进一步确保房地产市场平稳健康发展。

展望 2022 年，随着房地产市场长效机制不断完善，因城施策效果不断显现，房地产行业有望平稳健康发展。

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、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。

公司践行“一核两翼”业务战略，以住宅业务为核心，持续优化商业地产的核心竞争力，打造标杆商业品牌，成为独具竞争力的商业地产综合运营商；并积极向城市更新、设计、营销、装配式建筑、长租公寓等业务领域延伸地产业务产业链，推动主业转型升级。目前公司已经形成以住宅为主业，商业运营与上下游产业链协同发展的“一核两翼”格局。

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

	2021年	2020年		本年比上年 增减 (%)	2019年
		调整后	调整前		
总资产	355,057,033,213.16	321,877,900,375.72	321,844,234,775.72	10.31	234,930,625,411.28
归属于上市公司股东的净资产	20,818,703,856.90	20,986,746,073.77	20,953,107,925.33	-0.80	19,854,773,550.93
营业收入	51,240,679,151.29	51,006,301,498.83	51,006,301,498.83	0.46	33,148,683,110.95
归属于上市公司股东的净利润	3,194,749,145.48	2,902,003,199.12	2,902,018,508.62	10.09	2,782,823,771.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,940,118,220.51	2,798,305,644.34	2,798,305,644.34	5.07	2,786,330,993.78
经营活动产生的现金流量净额	36,060,713,136.64	29,108,543,110.05	29,108,543,110.05	23.88	28,032,769,484.37
加权平均净资产收益率 (%)	17.80	16.78	16.78	增加 1.02个 百分点	19.92

基本每股收益 (元/股)	1.34	1.16	1.16	15.52	1.22
稀释每股收益 (元/股)	1.34	1.16	1.16	15.52	1.22

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	6,369,868,700.51	14,403,249,950.90	7,896,388,309.16	22,571,172,190.72
归属于上市公司股东的净利润	554,300,758.77	1,132,496,848.07	365,803,729.77	1,142,147,808.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	463,169,859.12	945,486,761.74	396,026,114.49	1,135,435,485.16
经营活动产生的现金流量净额	5,356,197,269.85	14,793,908,056.20	6,502,215,599.08	9,408,392,211.51

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

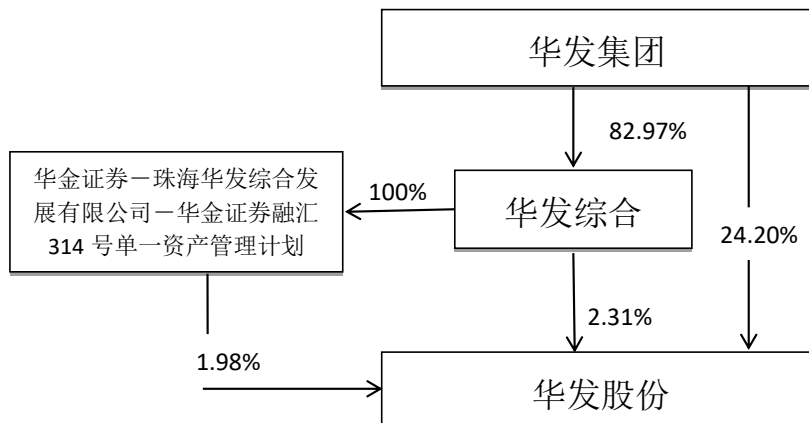
单位：股

截至报告期末普通股股东总数 (户)					50,175		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)					42,522		
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	24.20	0	无		国有法人
招商银行股份有限公司一上 证红利交易型开放式指数证 券投资基金	55,568,087	82,082,833	3.88	0	无		其他
中央汇金资产管理有限责任 公司	-1,410,000	64,827,120	3.06	0	无		国有法人
珠海华发综合发展有限公司	-42,000,000	48,877,280	2.31	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	9,608,013	42,695,579	2.02	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	42,000,000	42,000,000	1.98	0	无	其他
广东恒健资本管理有限公司	0	29,054,626	1.37	0	无	国有法人
王秀娟	5,840,000	18,327,400	0.87	0	无	境内自然人
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	18,270,038	18,270,038	0.86	0	无	其他
张忠刚	116,223	17,558,856	0.83	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。				

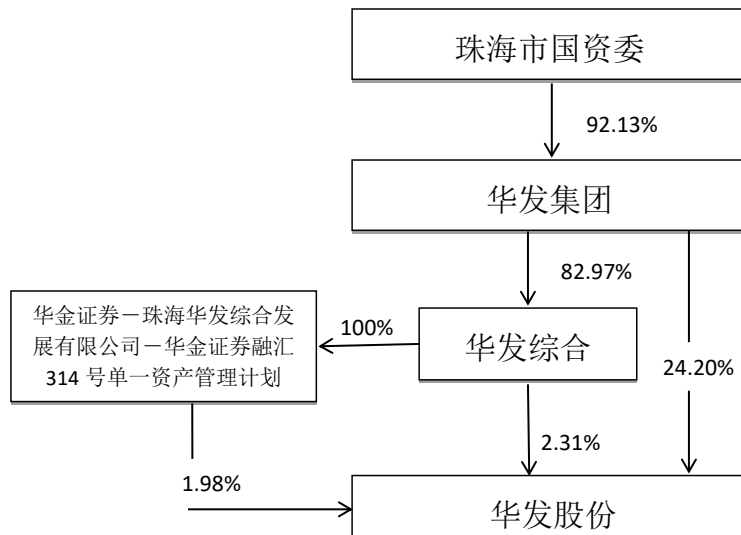
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2016 年公司债券(第一期)品种一	16 华发 01	135266	2021-3-3	0	5.80
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)品种一	16 华发 03	135329	2021-3-21	0	5.70
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 华发 05	135834	2021-9-12	0	4.75
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期)	18 华发 03	150941	2021-12-10	0	4.40
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	2024-2-25	7.5	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(第一期)品种二	19 华发 02	151196	2022-2-25	7.795	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	2024-8-19	5	4.67
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	2022-8-19	5	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	2025-2-24	15.8	3.38
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	2025-11-5	5.2	4.38
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	9.2	3.89
珠海华发实业股份有限公司 2021	21 华发 01	177557	2026-1-18	19.2	4.98

年非公开发行公司债券（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住房租 赁专项公司债券（第一期）	21 华住 01	188296	2026-7-30	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	2026-9-13	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 2017 年度第一期中期票据	17 华发实业 MTN001	101752020	2022-6-22	10	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	2022-7-27	10	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	2022-9-28	20	5.37
珠海华发实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 华发实业 MTN001	101801138	2021-10-30	0	4.88
珠海华发实业股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 华发实业 MTN002	101801547	2021-12-25	0	6.00
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	2022-5-27	10	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	2022-9-10	10	5.50
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期定向资产支持票据优先 A 级	19 华发实业 ABN001 优先 A	81900615	2037-9-25	2.39	5.19
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期定向资产支持票据优先 B 级	19 华发实业 ABN001 优先 B	81900616	2037-9-25	2.04	5.80
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期定向资产支持票据次级	19 华发实业 ABN001 次	81900617	2037-9-25	0.2	0.00
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	2023-2-18	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	2023-4-23	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	2023-8-31	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	2023-9-25	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	2023-9-29	9.5	4.58

珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第四期超短期融资券	20 华发实业 SCP004	12003452	2021-6-27		2.80
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券	20 华发实业 SCP005	12003635	2021-4-20		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	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	2026-2-4	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	2024-4-26	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	2026-6-24	6.9	5.0
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	2024-9-2	10.4	4.50
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	2022-4-25	3.5	3.72
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 2021 年度第二期超短期融资券	21 华发实业 SCP002	12105292	2022-6-5	5	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	2022-6-20	15.9	3.70

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 2021 年 2 月 24 日支付了 2020 年 2 月 24 日至 2021 年 2 月 23 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）、（品种二）	公司已于 2021 年 2 月 25 日支付了 2020 年 2 月 25 日至 2021 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 2016 年公司债券（品种一）	公司已于 2021 年 3 月 3 日支付了 2020 年 3 月 3 日至 2021 年 3 月 2 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非公开发行 2016 年公司债券（第二期）（品种二）	公司已于 2021 年 3 月 21 日支付了 2020 年 3 月 21 日至 2021 年 3 月 20 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非公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）、（品种二）	公司已于 2021 年 8 月 19 日支付了 2020 年 8 月 19 日至 2021 年 8 月 18 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 2021 年 11 月 5 日支付了 2020 年 11 月 5 日至 2021 年 11 月 4 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	公司已于 2021 年 9 月 12 日支付了 2020 年 9 月 12 日至 2021 年 9 月 11 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面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）、（品种二）	公司已于 2021 年 11 月 12 日支付了 2020 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 11 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）	公司已于 2021 年 12 月 10 日支付了 2020 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 9 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 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 2 月 18 日支付了 2020 年 2 月 18 日至 2021 年 2 月 17 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券	公司已于 2021 年 4 月 20 日支付了 2020 年 10 月 22 日至 2021 年 4 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 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2021 年 4 月 23 日支付了 2020 年 4 月 23 日至 2021 年 4 月 22 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 2021 年 5 月 27 日支付了 2020 年 5 月 27 日至 2021 年 5 月 26 日期间的利息。
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 2021 年 6 月 22 日支付了 2020 年 6 月 22 日至 2021 年 6 月 21 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第四期超短期融资券	公司已于 2021 年 6 月 27 日支付了 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 6 月 29 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 年度第二期中期票据	公司已于 2021 年 7 月 27 日支付了 2020 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 26 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 2021 年 8 月 31 日支付了 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 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 2021 年 9 月 10 日支付了 2020 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 9 日期间的利息。
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 2021 年 9 月 25 日支付了 2020 年 9 月 25 日至 2021 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 2021 年 9 月 28 日支付了 2020 年 9 月 28 日至 2021 年 9 月 27 日期间的利息。
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 2021 年 9 月 29 日支付了 2020 年 9 月 29 日至 2021 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 2021 年 10 月 29 日支付了 2020 年 10 月 29 日至 2021 年 10 月 28 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 10 月 30 日支付了 2020 年 10 月 30 日至 2021 年 10 月 29 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 2018 年度第二期中期票据	公司已于 2021 年 12 月 25 日支付了 2020 年 12 月 25 日至 2021 年 12 月 24 日期间的利息和本期债券本金。

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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	72.99	80.31	-9.11
扣除非经常性损益后净利润	2,940,118,220.51	2,798,305,644.34	5.07
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	
利息保障倍数	0.87	0.84	3.57

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。

2021 年，公司实现营业收入 512.41 亿元，同比增长 0.46%；净利润 46.77 亿元，同比增长 2.56%；归母净利润 31.95 亿元，同比增长 10.09%。报告期内，公司实现销售 1,218.9 亿元，销售面积 468.8 万平方米；公司新开工面积 522.77 万平方米，竣工面积 628.40 万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积 543.97 万平方米，在建面积 1,541.98 万平方米。

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