

证券代码：600325

公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司**投资者关系活动记录表**

编号：HFGF20251215

投资者关系活动类别	业绩说明会
活动主题	华发股份 2025 年第三季度业绩说明会
时间	2025 年 12 月 15 日 16:00-17:00
地点/方式	上证路演中心 https://roadshow.sseinfo.com 网络文字互动
参会人员	董事局副主席兼总裁：陈茵 独立董事：王跃堂 董事局秘书：侯贵明 财务总监：杨拥军
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：今年公司发可转债，深圳退地等手中资金充足，有没有继续拍地计划？</p> <p>回答：尊敬的投资者，您好。公司土储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。今年以来在成都锦江区及杭州拱墅区先后获取 3 宗优质地块，投资基础更加稳固，积累发展后劲。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。感谢您的关注！</p> <p>问题 2：公司库存大，近期经济工作会议又强调去库存，公司有什么计划？</p> <p>回答：尊敬的投资者，感谢您的关注。公司高度重视库存管理问题，并已围绕“消化存量、优化增量”制定了系统的去库存计划，与近期经济工作会议强调的方向高度一致。公司将持续保持以销售去化为核心，精准推动项目加快去化，通过多元销售方式和创新的</p>

营销策略，全面加速销售；持续关注市场变化，动态调整策略，确保去库存进程稳步推进，保障公司现金流安全与长期健康发展。谢谢！

问题 3：公司有息负债高，利率也高，每年近 50 亿左右的利息成本如何化解？

回答：尊敬的投资者您好！公司高度重视债务管理与财务健康，一方面通过信用优势及多元化融资渠道降低融资利率、优化债务结构来“节流”，另一方面通过加速销售回款、盘活存量资产来“开源”，双管齐下保障利息偿付与财务安全。感谢您的关注。

问题 4：公司股价已创 5 年来新低，又如何管理市值，保护投资者利益？

回答：尊敬的投资者，您好！公司股价走势受经济环境、房地产行业、市场偏好等多种因素影响，目前房地产行业持续深度调整，行业整体股价表现承压。公司将聚焦主业提质增效，强化信息披露与投资者沟通，积极维护市值稳定，切实保护投资者利益，以扎实的业绩和可持续的发展回馈广大投资者。感谢您的关注！

问题 5：华发物业目前运营情况及利润如何？

回答：尊敬的投资者您好！华发物业进驻全国 42 个城市，服务项目超过 400 个，服务面积超 6000 万 m²。物业业务的利润情况请关注公司届时披露的年报。感谢您的关注。

问题 6：深圳华发冰雪世界目前运营情况如何？这个项目能赚钱吗？

回答：尊敬的投资者，您好。冰雪世界目前运营状况良好，试营业首月累计接待游客超 40 万人次，单日最高客流量突破 4 万人次。感谢您的提问！

问题 7：请问目前股价能体现出公司价值吗？

回答：尊敬的投资者，您好！公司股价走势受经济环境、房地产行业、市场偏好等多种因素影响，当前股价未能充分反映公司内在价值。公司将持续提升经营质量，推动价值合理回归。感谢您对公司的关注。

问题 8：华发股份股价已经大幅落后上证指数、房地产开发板块，公司打算用什么方法市值管理，促进股价回升？

回答：尊敬的投资者，您好。公司股价走势受经济环境、房地产行业、市场偏好等多种因素影响。公司于2024年12月24日发布了《珠海华发实业股份有限公司“提质增效重回报”行动方案》，旨在以提升公司高质量发展为基础，切实履行上市公司的责任和义务，保障投资者权益，共同促进资本市场平稳健康发展。面对行业调整的大背景，公司在提升基本面的同时，也努力通过开展中期分红、回购股份等措施稳定市场信心，维护公司价值和股东利益。感谢您的关注！

问题 9：请问前期开展的 120 亿存量房收储工作完成了吗？会产生多大的收益？

尊敬的投资者您好！公司与华发集团或其子公司开展存量商品房及配套车位（含达到预售条件的房源，以下合称“存量商品房”）交易业务，2024年交易金额合计为35.05亿元。2025年交易总金额预计不超过人民币60亿元，具体交易情况请关注届时披露的2025年度日常关联交易相关公告。谢谢！

问题 10：1. 融资规模和所有者权益问题？公司有息负债规模截止 3 季度 1455 亿，但归母权益 189.8 亿。相比销售差不多规模于越秀，滨江等我司有息负债规模与归母权益比为什么这么低？

2. 关于少数股东权益问题？截止 3 季度少数股东占有公司权益 84.36%，请问少数股东权益 1025 亿里华发集团占比多少？

回复：尊敬的投资者，您好。公司的有息负债规模与归母权益口径不同，不具有可比性。公司的有息负债规模报表口径为并表公司的有息负债总额，故只用归母权益比，并不匹配。截至今年三季度末，公司少数股东权益1025亿里华发集团占比30%以上。感谢您的关注！

问题 11：销售额排名靠前 15 家的公司里，融资成本基本在 3.5% 左右，央企更是在 3% 以下。为什么公司融资成本一直降不下来？截止 2025 年半年报还 4.76%，公司对这一指标是否有要求？预计什么时候能降到销售规模排名前 20 平均利率？

回复：尊敬的投资者，您好。公司持续强化资金管控，积极通过可转换公司债券、类 Reits 等工具持续优化融资结构，综合融资成本稳步降低。感谢您的关注！

问题 12：公司通过华金同达股权投资基金合伙企业对“影石创新”进行了投资，请问其对公司的业绩有没有影响？

回复：尊敬的投资者您好，公司目前未直接或间接持有华金同达份额及影石创新股权。感谢您的关注。

问题 13：融创在回购权到期前两日突然提出回购冰雪世界项目 51% 股权，且要求重新协商价格与方式，目前双方协商的核心分歧是什么？结合华发接手项目后承担的续建风险与资金投入，公司对回购价格的心理预期是多少，是否与融创的主张存在较大差距？若协商未果，公司是否有通过法律途径维护自身权益的准备？

回复：尊敬的投资者您好！根据融创文旅函告，其认为原方案中的回购方式、实施时间、交易价格等核心内容已不适用于当前情况，希望就回购方式、回购价格及回购时间等事宜重新展开讨论。公司将切实维护全体股东利益，若回购事项后续有实质进展，公司将会及时披露公告。感谢您的关注！

问题 14：在当前“增收不增利”的背景下，核心板块投拓这一拿地策略是否需要调整？未来在核心城市拿地时，将如何平衡“土地溢价”与“利润空间”，是否会提高净利率门槛作为拿地核心指标？

回复：尊敬的投资者您好。在当前行业环境下，公司在坚守核心城市布局的投拓策略的前提下，更加注重利润与风险的平衡，在核心城市拿地时，会通过严格的收益测算和执行来确保项目有足够的利润空间和资金安全。谢谢！

问题 15：华发作为国企背景房企，在融资成本具备优势的情况下，为何未能有效对冲项目端的利润下滑？前三季度结转项目的平均毛利率水平是多少，较 2024 年同期的变化幅度如何？

回复：尊敬的投资者，您好。公司前三季度结转项目的平均毛利率位于行业中高水平，较 2024 年同期有所下降。感谢您的关注！

问题 16：前三季度公司营收同比激增 64%，第三季度单季营收翻倍，但已连续两个季度出现亏损，这种“规模增长、利润坍塌”的反差在行业中并非个例，保利等头部房企也面临类似困境。请问这一现象是华发阶段性项目结转结构导致的短期阵痛，还是公司在“保交付、抢规模”策略下主动做出的利润让渡？与行业平均水平相比，华发的利润降幅是否反映了区域布局或产品结构的特殊性？

回复：尊敬的投资者，您好。公司“营收增长、利润下滑”的现象，是行业调整期的共性压力与公司阶段性策略共同作用的结果，并非华发独有的困境，这主要源于全行业销售价格结构性调整、开

发成本刚性上升，导致项目结转毛利率普遍下滑。公司未来将坚持“消化存量、优化增量”，狠抓资产盘活与经营质量，争取利润水平随着市场企稳逐步修复。谢谢。

问题 17：今天收盘价如果按上市以来算的话，今天创出了一个历史最低价，从 2024 年上市至今公司共计融资 124.46 亿还不算 2006 年那次可转债，今天市值收盘市值低于 120 亿。有几个问题想咨询一下公司管理层和实际控制人：

1. 从公司上市以来实际控制人持股比例一直低于 30%，但在少数股东权益里占据了一定的份额。在房地产持续下行的今天实际控制人能否增持公司的股份，或注入新的资产？

2. 关于回购的 3.1 亿，当时的目的是为了股权激励和员工持股。那就烦请公司尽快出台相应规划。而不是等房地产行业回暖了来在出台，实在不行就注销了，来增加中小投资者持股信心。

3. 关于珠海拿地的问题，华发股份始于珠海，也应该立足于珠海，近几年公司一直在给集团项目做托管，虽说这些地是通过集团拿下来的，但这样很打击公司投资者的信心，希望公司尽快解决这一问题？

回复：尊敬的投资者，您好。

1. 大股东一直对公司的发展给予了大力支持，其少数股东权益主要系累计现金增资超 300 亿元至公司下属子公司海川公司以助力公司主营业务发展。目前控股股东暂无增持或注入计划。

2. 公司将按照披露的用途使用已回购未注销的股份，并按规定履行决策程序和信息披露义务，如未能在股份回购实施完成之后 36 个月内使用完毕已回购股份，尚未使用的已回购股份将予以注销。

3. 华发集团名下部分项目主要为公司不具备参与资格或不符合公司投资标准的项目。华发集团为积极履行避免同业竞争的承诺，将上述项目的开发建设及销售托管给公司，并按市场价格支付托管费用。

感谢您的关注和建议。

问题 18：请问华发股份会不会出现万科债难以兑现甚至展期的情况？

回复：尊敬的投资者您好！公司目前经营基本面稳健，融资渠道畅通。感谢您的关注。

问题 19：请问公司如何解决与集团之间的同业问题？

回复：尊敬的投资者您好！目前公司主要通过代建集团旗下的

地产开发项目以避免同业竞争。感谢您的关注！

问题 20：您在年初的时候提出的“腾笼换鸟再出发”，上半年时存货去化很成功，可是到了下半年公司存货去化出现了失速，特别到了九月销售跌至冰点，一方面归结于没有新盘推出，还有其它方面原因么？然后关于武汉的存货，通过开发成本和开发成品发现公司在武汉有大量存货，拿地成本还不低，但今年公司在武汉销售额可忽略不计，接下来对这些存货打算怎么处理？还有就是琶洲樾华樾这个项目，记得开年那会公司对这个项目挺看重的，那现在这个项目的销售情况如何？

回复：尊敬的投资者您好，2025 年房地产市场仍处于筑底阶段，市场销售压力在下半年尤为明显，公司存量项目去化效率受到影响。存货方面，公司将以销售去化为工作重心，全力做好销售去化工作，抢抓政策红利推动存量资产盘活。琶洲·樾 | 华樾作为高端项目，目前销售在正常推进。感谢您的提问！

问题 21：广东省作为公司主要盈利的大本营，请问最近广东省出台了哪些利好房地产开发，销售的消息？

回复：尊敬的投资者您好，近期广东省“十五五”规划建议发布，强调加快构建房地产发展新模式，因城施策增加改善性住房供给，以及清理住房消费不合理限制性措施等内容。此外，广州、深圳等核心城市持续出台优化限购等支持政策，将有利于释放潜在消费需求，加速市场库存去化。感谢您的提问！

问题 22：珠海华发香山湖壹号马上开盘，作为珠海首个四化 2.0 社区，吸引很多购房者参观样板间，目前冻资的有多少？

回复：尊敬的投资者，您好。珠海华发香山湖壹号开放仅两天就吸引超 3000 组客户到访，创下珠海 2025 年新盘到访量纪录，目前项目仍在预热中。感谢您的关注。

问题 23：公司是否有准备投资芯片的业务？

尊敬的投资者您好。公司暂无布局相关业务的计划。感谢您的关注！

问题 24：扣除托管代建和表外的销售项目，公司前 11 个月销售额为多少？

回复：尊敬的投资者您好！公司按季度披露销售情况，2025 年 1-9 月公司实现销售金额 633.1 亿元。感谢您的关注！