

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
2025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、 本公司董事会及董事、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会会议。
- 4、 立信会计师事务所（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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度实现归属于上市公司股东的净利润为-9,495,887,302.21元；截至2025年12月31日，母公司期末可供分配利润为8,459,644,040.53元。

根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》相关规定，因本年度公司实现的可供分配利润为负值，结合公司的实际情况，为保障公司正常经营和可持续发展，董事会决议通过的2025年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配预案尚需提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

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	董事会秘书	证券事务代表
姓名	叶宁	杜雅清
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

公司主营业务为房地产开发与运营，具备国家房地产开发一级资质，十一度入选《财富》“中国 500 强”，控股股东为珠海龙头国企珠海华发集团有限公司。公司立足粤港澳大湾区，聚焦核心城市精准拓展优质土地，重点布局上海、深圳、成都、杭州等一、二线核心城市，业务覆盖粤港澳大湾区、长江经济带等国家重点战略区域。

公司率先在行业内发布“科技+”好房子产品体系，坚持以客户需求为导向、以“数字化、智慧化、绿色化、产业化”为技术支撑，在好标准、好设计、好材料、好建造、好运维等“好房子”建设全链条上全面发力，推动无人机、智能家居、机器人等前沿科技深度融入“科技+”好房子产品，并在珠海、成都等城市成功落地。

报告期内，公司在珠海市委、市政府、市国资委和大股东华发集团全力支持下，积极调整经营战略，加快构建“地产+商业+物业”“三驾马车”齐头并进、第二增长曲线重点突破的全新发展格局。

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

	2025年	2024年		本年比上年 增减(%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	355,842,410,016.75	420,377,031,018.16	420,295,121,577.00	-15.35	451,763,852,583.94	451,699,413,671.47
归属于上市公司股东的净资产	9,445,359,453.67	19,762,493,709.55	19,744,432,605.09	-52.21	22,208,539,038.35	22,176,545,773.56
营业收入	83,426,379,063.54	60,084,780,144.63	59,992,367,667.72	38.85	72,236,030,698.75	72,144,909,943.75
利润总额	-7,469,837,854.07	1,964,998,623.27	1,961,923,255.13	-480.14	5,877,385,131.82	5,873,029,073.51
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	83,388,627,356.19	59,992,367,667.72	59,992,367,667.72	39.00	72,144,909,943.75	72,144,909,943.75
归属于上市公司股东的净利润	-9,495,887,302.21	953,846,851.91	951,304,049.12	-1,095.54	1,841,141,981.03	1,837,841,852.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,343,506,300.46	660,833,566.36	660,833,566.36	-1,362.57	874,958,285.62	874,958,285.62
经营活动产生的现金流量净额	19,888,627,889.77	15,906,153,025.95	15,899,668,761.60	25.04	50,531,450,642.33	50,543,848,009.60
加权平均净资产收益率(%)	-64.48	4.40	4.39	减少68.88个百分点	9.67	9.66
基本每股收益(元/股)	-3.48	0.35	0.35	-1,094.29	0.79	0.79
稀释每股收益(元/股)	-3.48	0.35	0.35	-1,094.29	0.79	0.79

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	18,483,991,561.98	19,714,587,753.23	13,551,671,296.97	31,676,128,451.36
归属于上市公司股东的净利润	190,491,928.38	-18,582,901.77	-69,605,522.61	-9,598,190,806.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	183,011,591.42	-30,774,468.77	-70,698,821.18	-8,425,044,601.93
经营活动产生的现金流量净额	4,107,110,081.91	5,388,647,972.72	7,920,188,752.53	2,472,681,082.61

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

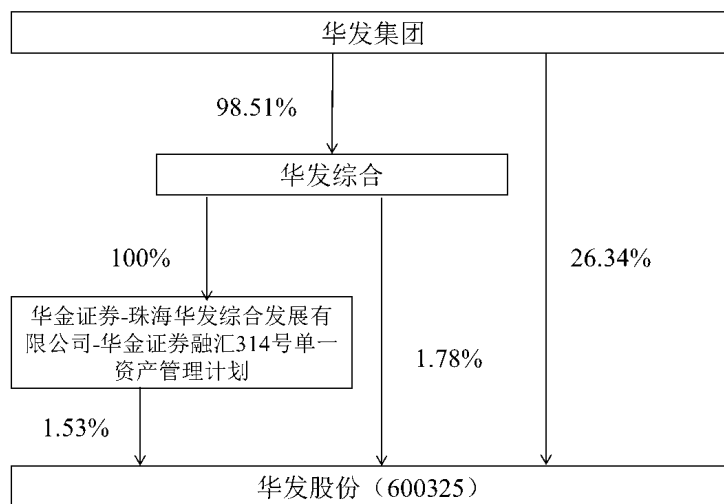
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					52,911		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					55,967		
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	0	无		国有 法人
王秀娟	11,332,700	71,727,075	2.61	0	无		境内 自然 人
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
珠海华发实业股份有限公司 回购专用证券账户	58,741,300	58,741,300	2.13	0	无		其他
全国社保基金四一三组合	-8,832,300	55,718,756	2.02	0	无		其他
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
历呈林	6,402,800	34,841,671	1.27	0	无		境内自然人
全国社保基金一一二组合	4,300,000	30,187,200	1.10	0	无		其他
国泰基金管理有限公司—社保基金1102组合	7,000,000	25,880,000	0.94	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。未知其他流通股东是否属于《上市公司收购管理办法》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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

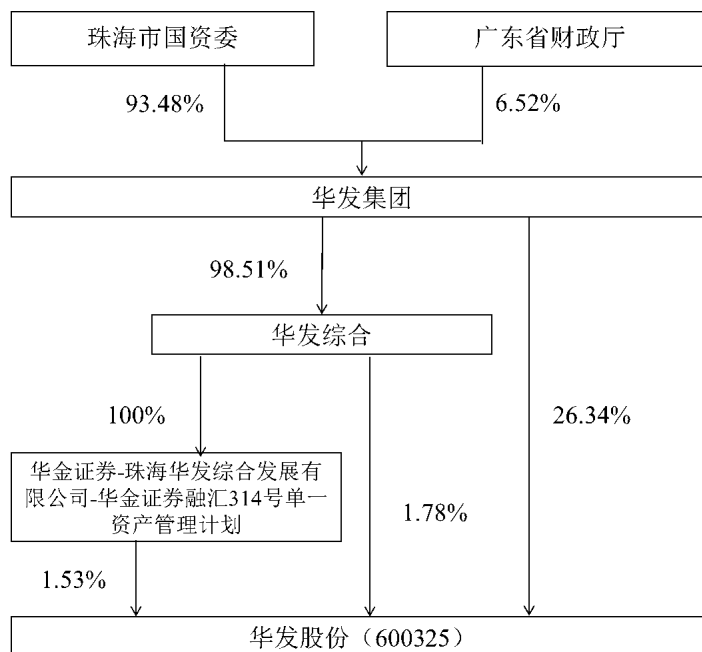
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 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	0	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	2.30
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	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	2.90
珠海华发实业股份有限公司 2023 年面	23 华发 04	251711	2028-07-18	6.95	4.58

向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）					
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 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	25 华发 03	243863	2031-10-15	12.5	2.90
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（第二期）（品种二）	25 华发 04	243864	2030-10-15	3	2.69
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	25 华发 06	280283	2030-10-21	1.25	2.95
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（第三期）（品种二）	25 华发 08	244375	2028-12-18	10	2.70
珠海华发实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	26 华发 02	244722	2029-03-19	5	3.60
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	2.50
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	2.90
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	2.68
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	3.30
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	3.20
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度	23 华发实业	102382501	2028-09-19	9	4.15

第三期中期票据（品种一）	MTN003A				
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 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 2025 年度第一期中期票据（并购）	25 华发实业 MTN001(并购)	102580631	2030-02-19	1.8	2.99
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	25 华发实业 SCP001	012581406	2026-03-15	3.2	2.18
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	25 华发实业 SCP002	012581733	2026-04-19	4.5	2.06
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 华发实业 MTN002	102584721	2031-11-13	7.3	2.60
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第三期绿色中期票据	25 华发实业 MTN003(绿色)	102584993	2027-05-28	4.5	2.55
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第三期超短期融资券	25 华发实业 SCP003	012583051	2026-09-11	10	2.30
珠海华发实业股份有限公司 2026 年度第一期中期票据	26 华发实业 MTN001	102681062	2030-03-25	3.2	3.95

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 2025 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 2024 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 2025 年 2 月 2 日支付了 2024 年 2 月 2 日至 2025 年 2 月 1 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 2025 年 2 月 24 日支付了 2024 年 2 月 24 日至 2025 年 2 月 23 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 2025 年 4 月 29 日支付了 2024 年 4 月 29 日至 2025 年 4 月 28 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（第一期）（品种二）	公司已于 2025 年 4 月 29 日支付了 2024 年 4 月 29 日至 2025 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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	公司已于 2025 年 6 月 20 日支付了 2024 年 6 月 20 日至 2025 年 6 月 19 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 2025 年 7 月 18 日支付了 2024 年 7 月 18 日至 2025 年 7 月 17 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 2025 年 7 月 18 日支付了 2024 年 7 月 18 日至 2025 年 7 月 17 日期间的利息。
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 2025 年 9 月 13 日支付了 2024 年 9 月 13 日至 2025 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	公司已于 2025 年 9 月 13 日支付了 2024 年 9 月 13 日至 2025 年 9 月 12 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）（品种一）	公司已于 2025 年 11 月 12 日支付了 2024 年 11 月 12 日至 2025 年 11 月 11 日期间的利息和本金。
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）（品种二）	公司已于 2025 年 11 月 12 日支付了 2024 年 11 月 12 日至 2025 年 11 月 11 日期间的利息。
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 2025 年 12 月 17 日支付了 2024 年 12 月 17 日至 2025 年 12 月 16 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 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2025 年 2 月 4 日支付了 2024 年 2 月 4 日至 2025 年 2 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 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 4 月 3 日支付了 2024 年 4 月 3 日至 2025 年 4 月 2 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 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 4 月 3 日支付了 2024 年 4 月 3 日至 2025 年 4 月 2 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据（并购）	公司已于 2025 年 4 月 27 日支付了 2024 年 4 月 27 日至 2025 年 4 月 26 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 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 6 月 24 日支付了 2024 年 6 月 24 日至 2025 年 6 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 2022 年度第一期中期票据（品种一）	公司已于 2025 年 7 月 4 日支付了 2024 年 7 月 4 日至 2025 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 年度第一期中期票据（品种二）	公司已于 2025 年 7 月 4 日支付了 2024 年 7 月 4 日至 2025 年 7 月 3 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 8 月 5 日支付了 2024 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 4 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（品种一）	公司已于 2025 年 8 月 8 日支付了 2024 年 8 月 8 日至 2025 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 2022	公司已于 2025 年 8 月 8 日支付了 2024 年 8 月 8 日至 2025 年 8 月 7

年度第二期中期票据（品种二）	日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	公司已于 2025 年 8 月 12 日支付了 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 8 月 11 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 2024 年度第三期中期票据	公司已于 2025 年 8 月 26 日支付了 2024 年 8 月 26 日至 2025 年 8 月 25 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（品种一）	公司已于 2025 年 9 月 19 日支付了 2024 年 9 月 19 日至 2025 年 9 月 18 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	公司已于 2025 年 9 月 27 日支付了 2024 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 26 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 2025 年 10 月 29 日支付了 2024 年 10 月 29 日至 2025 年 10 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 2022 年度第三期中期票据（并购）	公司已于 2025 年 10 月 31 日支付了 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 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（品种一）	公司已于 2025 年 11 月 24 日支付了 2024 年 11 月 24 日至 2025 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 2025 年 11 月 24 日支付了 2024 年 11 月 24 日至 2025 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 2023 年度第五期中期票据	公司已于 2025 年 12 月 11 日支付了 2024 年 12 月 11 日至 2025 年 12 月 10 日期间的利息及回售部分的本金。

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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	69.27	70.26	-1.41
扣除非经常性损益后净利润	-8,343,506,300.46	660,833,566.36	-1,362.57
EBITDA 全部债务比	0.08	2.86	-92.20
利息保障倍数	-0.04	1.00	

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“三、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