

股票代码: 600325 股票简称: 华发股份 公告编号: 2025-097

珠海华发实业股份有限公司

关于2025年三季度经营情况简报

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露指引》（第一号——房地产）要求，公司现将2025年前三季度房地产业务主要经营数据披露如下：

一、销售情况
截至2025年9月30日，公司实现销售金额633.1亿元，较去年同期减少2.8%；销售面积241.6万平方米，较去年同期增长16.1%。

二、新增土地项目情况
2025年1-9月，公司新增土地项目如下：

1. 成都锦江区三圣街道谢家村1组、10组、集体、陈家堰村1组、3组、曾家坡村3组项目：土地出让面积为37,787平方米，用地性质二类城镇住宅用地，容积率2.10。公司拥有该项目30.12%权益。
2. 成都锦江区三圣街道谢家村社区项目：土地出让面积为40,838平方米，用地性质二类城镇住宅用地（混合商业服务业用地），容积率1.80。公司拥有该项目60.00%权益。
3. 杭州拱墅区三墩单元XC0506-H21/R22-21项目：土地出让面积20,276平方米，用地性质二类城镇住宅用地、住宅兼城镇社区服务设施用地，容积率1.6。公司拥有该项目55.00%权益。

三、房地产开发情况
2025年1-9月，公司新开工面积23.59万平方米，竣工面积139.12万平方米；截至2025年9月末，公司在建面积643.10万平方米。

四、出租物业情况
截至2025年9月30日，公司出租房地产总面积为101.17万平方米；2025年1-9月，公司的租金收入合计为63.06亿元。

以上统计数据未经审计，仅供投资者参考。

特此公告。
珠海华发实业股份有限公司
董事局
二〇二五年十月三十一日

证券代码: 600325

证券简称: 华发股份

珠海华发实业股份有限公司

2025年第三季度报告

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：
公司董事局及董事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，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。

公司负责人郭凌勇、主管会计工作负责人杨柳军及会计机构负责人（会计主管人员）陈新云保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报告是否经审计
□ 是
□ 否

（一）主要会计数据和财务指标
单位：元 币种：人民币

单位:元 币种:人民币									
项目	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减变动	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减变动(%)	年初至报告期末比上年同期增减变动(%)
		调整前	调整后			调整前	调整后		
营业收入	13,551,671.26	6,716,461.33	6,739,051.86	101.09	51,750,250.82	31,558,910.62	31,630,442.17	63.61	
利润总额	548,447.19	35,221,361.35	40,722.97	1,265.04	1,811,331.03	2,615,303.08	2,621,245.39	-30.30	
归属于上市公司股东的净利润	- 69,605.52	66,102.34	70,029.23	- 199.39	102,303.54	1,330,668.57	1,335,411.32	-92.34	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	- 70,698.82	77,411.15	77,411.15	- 191.33	81,538.30	1,262,437.49	1,262,437.49	-93.54	
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	不适用	不适用	17,415,946.80	3,686,270.67	3,683,868.70	372.76	
基本每股收益(元/股)	-0.02	0.02	0.03	-166.67	0.04	0.48	0.49	-91.84	
稀释每股收益(元/股)	-0.02	0.02	0.03	-166.67	0.04	0.48	0.49	-91.84	
加权平均净资产收益率(%)	-0.36	0.39	0.41	减少0.77个百分点	0.52	5.93	5.94	减少5.42个百分点	
本报告期末		上年度末		本报告期末比上年末增减变动幅度(%)		调整后		调整后	
总资产	401,277,182,149.25	420,295,121,577.00		-230,377,031,018.16		-4.54			
归属于上市公司股东的所有者权益	18,961,630,443.27	19,744,432,605.09		-19,762,493,709.55		-3.95			

注：“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间，下同。
追溯调整或更正的期间说明
本报告发生同一控制下企业合并，故对报表进行追溯调整。

（二）非经常性损益项目和金额
√适用 □不适用
单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目及金额	本期金额	年初至本报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的转销	177,602.12	143,365.20	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准计提、与收益总额相关的政府补助除外	12,207,804.46	17,250,815.07	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,846,954.37	6,987,885.43	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		228,380.88	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,922,838.14	-19,875,668.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,390,418.86	25,807,518.18	
减：所得税影响额	629,234.59	7,521,031.99	
少数股东权益影响额(税后)	-803,429.21	2,256,061.49	
合计	1,093,298.57	20,765,202.53	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用
（二）主要会计数据和财务指标发生变动的情况、原因
√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
营业收入-本报告期	101.09	项目结转收入增加与毛利同比增加
利润总额-本报告期	1,265.04	
归属于上市公司股东的净利润-本报告期	-199.39	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-本报告期	-191.33	主要受结转项目归母净利润结构影响
营业收入-年初至本报告期末	63.61	项目结转收入增加
利润总额-年初至本报告期末	-30.30	
归属于上市公司股东的净利润-年初至本报告期末	-92.34	受结转项目盈利下降、公司部分项目计提减值准备及结转项目归母净利润结构影响
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-年初至本报告期末	-93.54	
经营活动产生的现金流量净额-年初至本报告期末	372.76	本报告上期应收账款收入增加，同时工程款支出减少
基本每股收益(元/股)-本报告期	-166.67	
基本每股收益(元/股)-年初至本报告期末	-91.84	本期归属于上市公司股东的净利润较上年同期减少
稀释每股收益(元/股)-本报告期	-166.67	
稀释每股收益(元/股)-年初至本报告期末	-91.84	

一、股东信息
（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表
单位：股

报告期末普通股股东总数	50,566	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	/
前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)			
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)
珠海华发集团有限公司	国有法人	724,967,983	26.34
王秀刚	境内自然人	68,790,375	2.50
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	64,827,120	2.36
全国社保基金四一三组合	其他	55,718,756	2.02
珠海华发实业股份有限公司回购专用证券账户	其他	52,000,000	1.89
珠海华发综合发展有限公司	国有法人	48,877,280	1.78
华金证券-珠海华发综合发展有限公司-华金证券通融1314号单一资产管理计划	其他	42,000,000	1.53
香港中央结算有限公司	境外法人	36,169,951	1.31
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	32,074,503	1.17
厉星林	境内自然人	31,591,671	1.15
前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
珠海华发集团有限公司	724,967,983	人民币普通股	724,967,983
王秀刚	68,790,375	人民币普通股	68,790,375
中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120	人民币普通股	64,827,120
全国社保基金四一三组合	55,718,756	人民币普通股	55,718,756
珠海华发实业股份有限公司回购专用证券账户	52,000,000	人民币普通股	52,000,000
珠海华发综合发展有限公司	48,877,280	人民币普通股	48,877,280
华金证券-珠海华发综合发展有限公司-华金证券通融1314号单一资产管理计划	42,000,000	人民币普通股	42,000,000
香港中央结算有限公司	36,169,951	人民币普通股	36,169,951
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	32,074,503	人民币普通股	32,074,503
厉星林	31,591,671	人民币普通股	31,591,671

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-华金证券通融1314号单一资产管理计划为一致行动人。未知其他流通股股东持有上市公司股份变动信息披露管理办法中规定的一致行动人，未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。
------------------	---

前10名股东及前10名无限售流通股参与融资融券及质押情况
/

持股5%以上股东及前10名股东及前10名无限售流通股参与融资融券业务出借股份情况
□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借再买入原因导致其上期发生变化
□适用 √不适用

3. 其他重要事项
需提醒投资者关注关于公司报告期经营情况的其他重要信息
√适用 □不适用

截至2025年10月28日，公司已完成股份回购计划。公司通过集中竞价交易方式累计回购股份58,741,300股，占公司总股本的2.13%，回购成交的最高价为5.83元/股，最低价为4.78元/股，回购均价为5.28元/股，已支付的资金总额为人民币310,062,380.50元(不含印花税、交易佣金等交易费用)。具体情况详见公司于2025年10月30日披露的公告(公告编号:2025-095)。

2. 向特定对象发行可转换公司债券
公司收到上海证券交易场所出具的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转债的交易审核意见》，具体详见公司于2025年7月15日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》(中国证券报)《证券时报》(证券日报)披露的公告(公告编号:2025-062)。

公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》(证监许可[2025]1644号)，具体详见公司于2025年8月7日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》(中国证券报)《证券时报》(证券日报)披露的公告(公告编号:2025-069)。

公司本次向特定对象发行可转换公司债券4,800万张，每张面值为100元人民币，募集资金总额为人民币4,800,000,000.00元，扣除承销费用、保荐费以及其他发行费用(不含增值税)人民币76,856,716.87元后，实际募集资金净额为人民币4,723,143,283.13元。公司募集资金专项账户已于2025年9月29日收到前次部分承销费用的募集资金为4,708,066,037.74元。本次发行的具体情况详见公司于2025年10月15日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》(中国证券报)《证券时报》(证券日报)披露的公告(公告编号:2025-066、2025-070)。部分制度全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

4. 深圳前海冰雪世界七宗商业用地收储
公司于2025年7月28日召开的第十届董事局第五十八次会议，于2025年8月13日召开的2025年第五次临时股东大会，审议通过了《关于以政府收储方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的议案》，深圳市土地储备中心收回收购公司全资子公司深圳前海置地投资有限公司持有的7块商业用地，价格为44,055亿元人民币。具体情况详见公司于2025年7月29日、2025年8月14日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》(中国证券报)《证券时报》(证券日报)披露的公告(公告编号:2025-065、2025-070)。公司已于2025年9月22日收到首笔交易款项30.8亿元。

5. 估值提升计划
公司于2025年8月14日召开第十届董事局第五十九次会议，审议通过了《关于公司估值提升计划》的议案。具体内容详见公司于2025年8月15日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》(中国证券报)《证券时报》(证券日报)披露的公告(公告编号:2025-073)。

6. 半年度利润分配
公司于2025年9月11日完成2025年半年度利润分配，以2025年半年度利润分配实施股权登记日登记的总股本为基数(扣除公司回购专用证券账户中的股份)，向全体股东每10股派发现金红利0.20元(含税)。具体情况详见公司于2025年9月5日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》(中国证券报)《证券时报》(证券日报)披露的公告(公告编号:2025-078)。

四、季度财务指标
(一)审计意见类型
□适用 √不适用

(二)财务报表
合并资产负债表
2025年9月30日
编制单位：珠海华发实业股份有限公司
单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2025年9月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	34,685,103,544.34	33,219,770,458.21
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	23,818,035.50	21,669,269.75
衍生金融资产	37,590,610.13	32,826,789.51
应收票据	27,047.65	
应收账款	2,193,201,432.67	1,583,640,167.00
应收款项融资		
预付款项	2,075,907,327.61	1,859,828,002.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,819,964,867.86	1,699,987,262.01
其中：应收股利		
应收利息		
买入返售金融资产		
存货	225,853,690,564.62	247,950,540,075.83
其中：数据资源		
合同资产	887,703.59	887,703.59
持有待售资产	870,000,000.00	
一年内到期的非流动资产	26,992,091.94	26,984,853.53
其他流动资产	62,813,094,883.23	61,844,294,252.22
流动资产合计	329,530,278,109.14	349,112,426,834.88
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		27,517,442.44
长期股权投资	27,910,277,641.71	28,025,219,560.06
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00
其他非流动资产		
投资性房地产	30,397,671,689.36	29,851,247,951.14
固定资产	5,424,799,739.04	5,234,272,111.21
在建工程	93,523,276.61	76,681,853.23
生产性生物资产		
使用权资产	1,032,101,729.00	1,120,196,914.32
无形资产	469,646,457.45	483,302,245.66
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
长期待摊费用	157,793,517.62	175,836,220.53
递延所得税资产	5,277,990,349.32	5,287,229,884.69
其他非流动资产	983,000,000.00	983,000,000.00
非流动资产合计	71,746,904,040.11	71,264,604,183.28
资产总计	401,277,182,149.25	420,377,031,018.16
流动负债：		
短期借款	8,558,546,792.94	3,479,890,205.21
应付票据及应付账款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付薪酬	27,612,161,565.19	29,105,453,573.28
预收款项	480,280,218.07	494,099,837.73
合同负债	67,277,412,842.15	81,271,447,496.73
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款	104,649,081.37	133,508,992.54
应付职工薪酬	988,035,113.85	2,039,858,324.11
应交税费	30,375,407,352.49	31,708,627,109.04
其中：应付股利		
应付利息	16,966,450.77	96,624,963.12
应付其他与筹资活动有关的现金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,137,168,192.44	20,041,935,910.58
其他流动负债	6,106,812,827.56	6,790,518,272.47
流动负债合计	157,690,473,986.06	175,065,120,723.79
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	77,715,899,723.69	79,281,565,608.59
应付债券	26,248,372,937.35	22,486,175,172.13
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	934,248,564.03	956,445,931.31
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	354,503,006.97	442,395,012.36
递延所得税负债	16,820,921,138.99	17,038,273,290.88
其他非流动负债		
非流动负债合计	122,073,945,371.03	120,304,455,105.27
负债合计	279,764,419,357.09	295,370,575,829.06
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	2,752,152,116.00	2,752,152,116.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,136,407,717.75	1,421,051,059.51
减：库存股		
其他综合收益	20,777,107.41	3,378,919.23
专项储备		
盈余公积	1,261,945,656.80	1,261,945,656.80

一般风险准备		
未分配利润	14,086,599,666.11	14,323,965,958.01
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	18,961,630,443.27	19,762,493,709.55
少数股东权益	102,531,132,348.89	105,243,961,479.55
所有者权益(或股东权益)合计	121,512,762,792.16	125,006,455,189.10
负债和所有者权益(或股东权益)总计	401,277,182,149.25	420,377,031,018.16

公司负责人：郭凌勇 主管会计工作负责人：杨柳军 会计机构负责人：陈新云
合并利润表
2025年1-9月
编制单位：珠海华发实业股份有限公司
单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2025年前三季度(1-9月)	2024年前三季度(1-9月)
一、营业总收入	51,750,250,612.18	31,630,442,179.53
其中：营业收入	51,750,250,612.18	31,630,442,179.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	48,491,894,412.09	29,206,142,301.05
其中：营业成本	44,372,028,980.42	26,633,506,292.18
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
破产费用		
其他		
三、营业利润	1,192,458,678.83	323,904,266.82
加：营业外收入	1,202,752,192.30	1,101,529,750.41
减：营业外支出	773,633,632.16	842,746,368.21
研发费用	50,912,124.77	44,526,368.07
财务费用	900,081,803.61	259,929,134.35
其中：利息费用	1,227,514,750.85	1,062,851,211.57
利息收入	341,084,754.74	583,006,