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

2023 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、监事会及董事、监事、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。

公司负责人李光宁、主管会计工作负责人罗彬及会计机构负责人(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。

第三季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

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幅度(%)	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幅度(%)
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后	调整后
营业收入	15,772,556,396.36	7,803,105,835.42	8,075,658,817.91	95.31	47,251,026,276.93	32,807,994,797.40	33,691,878,602.05	40.24
归属于上市公司股东的净利润	275,220,573.71	265,492,476.66	289,592,712.29	-4.96	2,201,479,982.98	2,111,450,521.68	2,176,637,080.51	1.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	247,863,781.69	252,988,653.37	252,988,653.37	-2.03	2,168,214,895.66	2,154,313,913.79	2,154,313,913.79	0.65
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	46,304,292,720.82	21,597,797,811.97	21,546,766,377.74	114.90
基本每股收益(元/股)	0.13	0.10	0.11	18.18	1.01	0.92	0.95	6.32
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.10	0.11	18.18	1.01	0.92	0.95	6.32
加权平均净资产收益率(%)	1.67	1.26	1.50	增加0.17个百分点	12.22	11.10	11.72	增加0.50个百分点

项目	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
		调整前	调整后	调整后
总资产	445,989,053,176.06	402,691,072,097.23	403,598,844,586.38	10.50
归属于上市公司股东的所有者权益	18,524,207,058.53	19,742,814,556.27	19,502,528,552.55	-5.02

注:"本报告期"指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

追溯调整或重述的原因说明

本报告期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

单位:元　币种:人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额
非流动性资产处置损益	19,466,477.40	-21,152,269.23
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	23,610,104.58	35,446,951.99
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	35,993,255.41	59,335,522.64
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	401,244.00	1,916,010.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,318,000.87	23,384,774.04
减:所得税影响额	23,467,347.46	38,343,247.43
少数股东权益影响额(税后)	21,328,941.04	27,322,654.87
合计	27,356,792.02	33,265,087.32

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项目的情况说明

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、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_年初至报告期末	40.24	主要系本期结转的房地产开发销售收入较上年同期增加所致
营业收入_本报告期	95.31	主要系本季度结转的房地产开发销售收入较上年同期增加所致
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	114.90	主要系本期销售回款较上年同期增加所致

二、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	33,173	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						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
珠海华发集团有限公司	国有法人	512,379,083	24.20	0	无	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	64,827,120	3.06	0	无	-
珠海华发综合发展有限公司	国有法人	48,877,280	2.31	0	无	-
全国社保基金一零七组合	其他	43,064,962	2.03	0	无	-
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	其他	42,000,000	1.98	0	无	-
招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	38,426,025	1.81	0	无	-
香港中央结算有限公司	其他	34,779,289	1.64	0	无	-
全国社保基金四一三组合	其他	34,091,998	1.61	0	无	-
中国工商银行股份有限公司-海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	其他	21,432,154	1.01	0	无	-
中国工商银行股份有限公司-融通中国风1号灵活配置混合型证券投资基金	其他	20,521,873	0.97	0	无	-

前10名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		股份种类	数量
珠海华发集团有限公司	512,379,083	人民币普通股	512,379,083
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
珠海华发综合发展有限公司	48,877,280	人民币普通股	48,877,280
全国社保基金一零七组合	43,064,962	人民币普通股	43,064,962
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	人民币普通股	42,000,000
招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	38,426,025	人民币普通股	38,426,025
香港中央结算有限公司	34,779,289	人民币普通股	34,779,289
全国社保基金四一三组合	34,091,998	人民币普通股	34,091,998
中国工商银行股份有限公司-海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	21,432,154	人民币普通股	21,432,154
中国工商银行股份有限公司-融通中国风1号灵活配置混合型证券投资基金	20,521,873	人民币普通股	20,521,873
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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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。		

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

1.向专业投资者公开发行公司债券进展情况

公司于2023年7月21日公告收到中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")出具的《关于同意珠海华发实业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》(证监许可〔2023〕1553号)。具体情况详见公司于2023年7月21日在上交所网站(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:2023-039)。

2.向特定对象发行股票进展情况

公司于2023年8月3日收到上海证券交易所(以下简称"上交所")出具的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票审核意见的通知》。具体情况详见公司于2023年8月4日在上交所网站(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:2023-041)。

公司于2023年9月13日收到中国证监会出具的《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》(证监许可〔2023〕2084号)。具体情况详见公司于2023年9月14日在上交所网站(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:2023-047)。

2023年10月27日,公司向特定对象发行A股股票(以下简称"本次发行")发行承销总结相关文件已经上海证券交易所备案通过,公司将根据相关规定尽快办理本次发行新增股份的登记托管手续。具体情况详见公司于2023年10月28日在上交所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。

3.控股股东增持计划

公司于2023年9月26日收到公司控股股东珠海华发集团有限公司(以下简称"华发集团")通知,华发集团计划自本次增持计划披露之日起6个月内,通过上海证券交易所以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)。具体情况详见公司于2023年9月27日在上交所网站(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:2023-050)。

华发集团于2023年10月10日至10月13日通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累积增持公司2,121.10万股无限售流通A股股票,占公司总股本的1.002%。具体情况详见公司于2023年10月17日在上交所网站(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:2023-051)。

4.提供担保

公司就珠海铧国商贸有限公司(以下简称"铧国商贸")向"渤海信托·2023润商2号集合资金信托计划"融资提供连带责任保证。担保额度不超过5.01亿元,上述融资总期限不超过36个月。

公司就铧国商贸向中航信托股份有限公司(代表"中航信托-天启22A026号工商企业贷款集合资金信托计划")的融资还款义务提供连带责任保证担保,融资期限不超过36个月,各期期限不超过24个月。

公司为深圳铧峰企业管理有限公司、深圳铧岭企业管理有限公司向芜湖铧信泽宸股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称"铧信泽宸")偿还110,000万元的借款本金及利息、为珠海华欣投资发展有限公司对铧信泽宸的其他约定义务提供连带责任保证。

上述事项属于公司2023年年度担保计划范围内,已经公司董事局、2022年年度股东大会授权,并已按规定履行公司内部决策程序。

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2023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	2023年9月30日	2022年12月31日
流动资产:		
货币资金	53,719,673,662.56	53,291,984,085.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	21,992,268.50	23,982,036.88
衍生金融资产	163,234,440.66	
应收票据	1,500,000.00	3,570,000.00
应收账款	1,948,993,719.03	1,231,177,920.89
应收款项融资		
预付款项	2,678,130,949.88	3,434,593,571.03
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,501,449,311.06	1,403,956,462.69
其中:应收利息		
应收股利		118,560,000.00
买入返售金融资产		
存货	272,150,385,753.67	243,553,119,334.95
合同资产	1,603,836.57	10,392,433.22
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	26,879,426.16	25,705,820.42
其他流动资产	59,908,099,671.14	48,724,836,810.20
流动资产合计	392,121,943,039.23	351,703,318,475.45
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	55,667,338.69	83,785,089.92
长期股权投资	21,520,930,180.49	25,218,683,207.19
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	22,404,773,343.86	16,772,997,054.94
固定资产	3,427,376,841.53	2,914,808,657.36
在建工程	46,574,337.42	593,781,976.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,025,220,858.62	1,221,128,759.13
无形资产	483,887,610.87	501,611,417.89
开发支出	20,435,257.91	15,028,840.03
商誉		
长期待摊费用	167,865,649.53	182,343,300.44
递延所得税资产	4,714,278,717.91	4,373,257,807.96
其他非流动资产		18,000,000.00
非流动资产合计	53,867,110,136.83	51,895,526,110.93
资产总计	445,989,053,176.06	403,598,844,586.38
流动负债:		
短期借款	1,004,700,744.46	416,246,604.34
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		4,828,454.88
应付票据	228,181,373.03	729,474,282.99
应付账款	37,823,631,710.30	33,434,865,779.68
预收款项	479,822,092.08	499,187,438.72
合同负债	101,518,048,976.24	80,394,613,579.42
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		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	145,652,585.35	236,491,312.58
应交税费	1,199,498,151.77	1,814,804,334.19
其他应付款	23,404,778,062.93	23,351,690,113.98
其中:应付利息		
应付股利	15,465,925.64	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	26,372,757,037.12	25,374,496,222.48
其他流动负债	10,197,142,322.31	8,620,799,626.53
流动负债合计	202,374,213,055.59	174,877,497,749.79
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	82,787,188,569.79	82,584,487,563.98
应付债券	21,034,726,000.77	23,287,528,972.13
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	893,049,654.64	972,409,663.29
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		1,045,371.72
递延所得税负债	323,705,211.63	236,498,865.00
其他非流动负债	17,689,916,012.62	12,425,560,541.61
非流动负债合计	122,728,585,449.45	119,507,530,977.73
负债合计	325,102,798,505.04	294,385,028,727.52
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	2,117,161,116.00	2,117,161,116.00
其他权益工具	381,479,245.25	1,884,433,962.23
其中:优先股		
永续债	381,479,245.25	1,884,433,962.23
资本公积	58,131,626.29	683,656,525.29
减:库存股	23,040.00	23,040.00
其他综合收益	15,663,803.76	-110,607,843.19
专项储备		
盈余公积	1,068,918,465.89	1,068,918,465.89
一般风险准备		
未分配利润	14,882,875,841.34	13,858,989,366.33
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	18,524,207,058.53	19,502,528,552.55
少数股东权益	102,362,047,612.49	89,711,287,306.31
所有者权益(或股东权益)合计	120,886,254,671.02	109,213,815,858.86
负债和所有者权益(或股东权益)总计	445,989,053,176.06	403,598,844,586.38

公司负责人:李光宁主管会计工作负责人:罗彬会计机构负责人:陈新云

合并利润表

2023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	2023年前三季度(1-9月)	2022年前三季度(1-9月)
一、营业总收入	47,251,026,276.93	33,691,878,602.05
其中:营业收入	47,251,026,276.93	33,691,878,602.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	43,206,714,076.70	30,610,233,374.32
其中:营业成本	38,879,949,525.86	26,644,536,241.35
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		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,320,325,885.45	1,374,983,151.10
销售费用	1,401,788,205.67	942,372,252.17
管理费用	1,310,040,149.66	1,364,452,731.99
研发费用	56,033,353.63	73,180,658.00
财务费用	238,576,956.43	210,708,339.71
其中:利息费用	998,604,515.65	881,524,426.24
利息收入	723,278,083.82	732,764,006.82
加:其他收益	36,337,551.49	29,847,310.23
投资收益(损失以"-"号填列)	328,504,707.47	822,590,249.40
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	350,043,821.89	888,509,563.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以"-"号填列)		
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	69,930,022.64	-18,250,666.33
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-79,529,243.03	-50,555,838.81
资产减值损失(损失以"-"号填列)		
资产处置收益(损失以"-"号填列)	416,915.73	724,181.22
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	4,399,972,154.53	3,866,000,463.44
加:营业外收入	67,485,122.42	59,652,048.06
减:营业外支出	38,261,823.12	35,857,973.80
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	4,429,195,453.83	3,889,794,537.70
减:所得税费用	1,317,401,538.11	1,030,558,969.22
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	3,111,793,915.72	2,859,235,568.48
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	3,111,793,915.72	2,859,235,568.48
2.终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"-"号填列)	2,201,479,982.98	2,176,637,080.51
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	910,313,932.74	682,598,487.97
六、其他综合收益的税后净额	157,632,916.00	-255,747,066.80
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	126,271,646.95	-201,529,633.22
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	126,271,646.95	-201,529,633.22
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	5,065,764.82	-700,111.27
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备	28,367,425.38	-5,330,523.27
(6)外币财务报表折算差额	24,498,389.82	-197,835,291.75
(7)其他	68,340,066.93	2,336,293.07
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	31,361,269.05	-54,217,433.58
七、综合收益总额	3,269,426,831.72	2,603,488,501.68
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	2,327,751,629.93	1,975,107,447.29
(二)归属于少数股东的综合收益总额	941,675,201.79	628,381,054.39
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	1.01	0.95
(二)稀释每股收益(元/股)	1.01	0.95

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:165,300,268.00元。

公司负责人:李光宁主管会计工作负责人:罗彬会计机构负责人:陈新云

合并现金流量表

2023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	2023年前三季度(1-9月)	2022年前三季度(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	69,166,993,645.12	48,231,751,538.76
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	686,043,804.50	2,140,207,541.60
收到其他与经营活动有关的现金	6,984,337,764.05	3,964,887,019.44
经营活动现金流入小计	76,837,375,213.67	54,336,846,099.80
购买商品、接受劳务支付的现金	13,402,122,868.00	19,268,528,482.02
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,116,246,699.84	3,206,758,181.28
支付的各项税费	7,704,180,427.30	6,917,685,489.54
支付其他与经营活动有关的现金	6,310,532,497.71	3,397,107,569.22
经营活动现金流出小计	30,533,082,492.85	32,790,079,722.06
经营活动产生的现金流量净额	46,304,292,720.82	21,546,766,377.74
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	5,692,966,373.86	4,772,566,990.25
取得投资收益收到的现金	261,193,560.53	517,992,474.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	198,852.47	302,125.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	378,213,933.44	
收到其他与投资活动有关的现金	251,904,064.95	1,491,892,591.26
投资活动现金流入小计	6,584,476,785.25	6,782,754,181.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,495,191,160.26	24,433,397,082.11
投资支付的现金	17,176,638,708.24	12,827,017,084.93
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,116,380,290.81	243,405,760.01
支付其他与投资活动有关的现金	60,232,411.13	377,825,520.17
投资活动现金流出小计	55,848,442,570.44	37,881,645,447.22
投资活动产生的现金流量净额	-49,263,965,785.19	-31,098,891,265.90
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	16,100,656,551.01	9,745,582,224.19
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,100,656,551.01	9,745,582,224.19
取得借款收到的现金	71,289,062,069.47	72,879,129,182.55
收到其他与筹资活动有关的现金	1,375,678,834.15	256,923,953.45
筹资活动现金流入小计	88,765,397,454.63	82,881,635,360.19
偿还债务支付的现金	70,808,058,330.01	70,567,231,847.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,973,325,263.33	7,727,342,064.35
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	1,267,680,400.00	562,292,369.32
支付其他与筹资活动有关的现金	7,012,478,866.24	5,052,221,111.07
筹资活动现金流出小计	85,793,862,459.58	83,346,795,022.51
筹资活动产生的现金流量净额	2,971,534,995.05	-465,159,662.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	19,724,664.68	28,330.27
五、现金及现金等价物净增加额	31,586,595.36	-10,017,256,220.21
加:期初现金及现金等价物余额	52,990,673,900.33	50,169,801,688.77
六、期末现金及现金等价物余额	53,022,260,495.69	40,152,545,468.56

公司负责人:李光宁主管会计工作负责人:罗彬会计机构负责人:陈新云

母公司资产负债表

2023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	2023年9月30日	2022年12月31日
流动资产:		
货币资金	6,856,140,740.04	3,383,082,549.76
交易性金融资产		
衍生金融资产	163,234,440.66	
应收票据		
应收账款	262,889,890.33	228,210,031.90
应收款项融资		
预付款项	4,765,429.06	1,041,724.67
其他应收款	58,045,194,488.73	44,925,947,974.54
其中:应收利息		
应收股利	161,082,000.00	
存货	1,127,676,869.84	1,648,197,991.71
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	19,037,778.33	18,206,553.53
其他流动资产	4,083,509,498.05	3,887,551,028.43
流动资产合计	70,562,449,135.04	54,092,237,854.54
非流动资产:		
债权投资	1,527,078,500.00	2,654,398,500.00
其他债权投资		
长期应收款	39,427,272.30	59,342,113.93
长期股权投资	86,093,813,010.53	81,070,815,442.17
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	71,936,432.09	75,082,341.41
在建工程	11,336,050.66	18,576,564.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,184,896.46	2,702,371.94
无形资产	12,766,582.70	12,967,392.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,991,750.08	1,221,645.10
递延所得税资产	220,847,198.28	262,339,985.44
其他非流动资产		
非流动资产合计	87,986,481,693.10	84,157,546,356.41
资产总计	158,548,930,828.14	138,249,784,210.95
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		4,828,454.88
应付票据		1,596,000.00
应付账款	309,235,477.39	337,300,978.06
预收款项	90,660.38	94,403.21
合同负债	18,872,938.72	56,662,720.94
应付职工薪酬	18,696,855.80	18,626,909.28
应交税费	3,745,705.09	14,640,028.57
其他应付款	108,933,698,197.26	86,627,810,742.79
其中:应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,344,701,519.46	6,143,923,097.28
其他流动负债	1,020,419,445.64	2,649,623.43
流动负债合计	115,649,460,799.74	93,208,132,958.44
非流动负债:		
长期借款	4,201,115,170.63	4,326,400,000.00
应付债券	19,544,081,016.88	21,468,791,180.90
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	669,702.03	608,906.94
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	2,031,758,228.06	248,517,533.54
非流动负债合计	25,777,624,117.60	26,044,317,621.38
负债合计	141,427,084,917.34	119,252,450,579.82
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	2,117,161,116.00	2,117,161,116.00
其他权益工具	381,479,245.25	1,884,433,962.23
其中:优先股		
永续债	381,479,245.25	1,884,433,962.23
资本公积	5,448,674,518.76	5,458,037,908.27
减:库存股	23,040.00	23,040.00
其他综合收益	7,141,031.25	-881,012.01
专项储备		
盈余公积	1,065,319,915.86	1,065,319,915.86
未分配利润	8,102,093,123.68	8,473,284,780.78
所有者权益(或股东权益)合计	17,121,845,910.80	18,997,333,631.13
负债和所有者权益(或股东权益)总计	158,548,930,828.14	138,249,784,210.95

公司负责人:李光宁主管会计工作负责人:罗彬会计机构负责人:陈新云

母公司利润表

2023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	2023年前三季度(1-9月)	2022年前三季度(1-9月)
一、营业收入	1,152,352,673.30	1,983,985,090.78
减:营业成本	520,218,866.00	1,283,832,253.25
税金及附加	32,340,527.64	102,901,858.21
销售费用	26,368,031.17	43,182,505.38
管理费用	64,053,360.37	97,689,565.87
研发费用		
财务费用	1,744,624,674.08	1,663,927,341.49
其中:利息费用	2,291,264,371.88	1,956,459,172.14
利息收入	466,992,772.10	292,583,085.14
加:其他收益	825,447.19	565,264.23
投资收益(损失以"-"号填列)	1,584,594,997.37	2,868,839,245.32
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	86,557,050.15	93,303,320.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	168,062,895.54	211,329,123.95
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-2,532,338.68	5,748,981.45
资产减值损失(损失以"-"号填列)		
资产处置收益(损失以"-"号填列)		
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	515,698,215.46	1,878,934,181.53
加:营业外收入	720,852.84	603,343.07
减:营业外支出	128,325.32	172,854.95
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	516,290,742.98	1,879,364,669.65
减:所得税费用	41,492,787.16	26,963,685.31
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	474,797,955.82	1,852,400,984.34
(一)持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	474,797,955.82	1,852,400,984.34
(二)终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	2,903,936.77	321,686.25
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	2,903,936.77	321,686.25
1.权益法下可转损益的其他综合收益	2,903,936.77	321,686.25
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	477,701,892.59	1,852,722,670.59
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

公司负责人:李光宁主管会计工作负责人:罗彬会计机构负责人:陈新云

母公司现金流量表

2023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	2023年前三季度(1-9月)	2022年前三季度(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	510,014,888.59	378,020,389.32
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,537,560,771.84	16,413,055,899.78
经营活动现金流入小计	8,047,575,660.43	16,791,076,289.10
购买商品、接受劳务支付的现金	48,156,716.92	123,103,133.30
支付给职工及为职工支付的现金	8,408,010.10	10,377,289.13
支付的各项税费	118,338,581.04	301,839,120.03
支付其他与经营活动有关的现金	4,511,467,626.67	2,515,224,399.63
经营活动现金流出小计	4,686,370,934.73	2,950,543,942.09
经营活动产生的现金流量净额	3,361,204,725.70	13,840,532,347.01
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	4,629,580,228.17	2,433,480,410.94
取得投资收益收到的现金	1,560,356,500.03	3,158,482,012.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,352.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,189,939,080.20	5,591,962,423.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	691,506.09	28,270,569.34
投资支付的现金	3,328,592,052.87	5,962,421,629.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,329,283,558.96	5,990,692,198.34
投资活动产生的现金流量净额	2,860,655,521.24	-398,729,774.68
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,295,553,400.00	7,782,144,093.30
收到其他与筹资活动有关的现金	11,578,914.89	110,288,785.11
筹资活动现金流入小计	15,307,132,314.89	7,892,432,878.41
偿还债务支付的现金	13,651,108,782.66	14,072,404,510.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,849,340,215.89	2,854,722,736.91
支付其他与筹资活动有关的现金	1,555,485,373.01	2,068,074,219.61
筹资活动现金流出小计	18,055,934,371.56	18,995,201,467.16
筹资活动产生的现金流量净额	-2,748,802,056.67	-11,102,768,588.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,473,058,190.27	2,339,033,983.58
加:期初现金及现金等价物余额	3,383,082,549.76	2,193,916,693.17
六、期末现金及现金等价物余额	6,856,140,740.03	4,532,950,676.75

公司负责人:李光宁主管会计工作负责人:罗彬会计机构负责人:陈新云

2023年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司董事局

2023年10月30日

股票代码:600325　　股票简称:华发股份　　公告编号:2023-054

珠海华发实业股份有限公司 关于2023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——行业信息披露第一号——房地产》要求,公司现将2023年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2023年9月30日,公司实现销售金额1,035.8亿元,较去年同期增长41.99%;销售面积325.9万平方米,较去年同期增长29.02%。

二、新增土地项目情况

2023年1-9月,公司新增土地项目如下:

1.深圳市宝安区冰雪文旅城项目:地块位于深圳市宝安区大空港片区、国际会展中心以北。土地出让面积为436,809.61平方米,用地性质为商业、游乐设施、居住、公园、道路用地,容积率3.86。公司拥有该项目100%权益。

2.成都市高新区中和街道43亩地块:地块位于成都市高新区中和街道观东社区3组,龙灯山社区10组、11组、12组。土地出让面积为28,753.10平方米,用地性质为住宅用地,容积率2.50。公司拥有该项目34%权益。

3.杭州市萧山区桥南单元XSCQ1101-R21-30地块:地块南临鸿达路,东临耕文路,北至规划通文路,西至规划宁北三路。土地出让面积为44,541.00平方米,用地性质为住宅用地,容积率2.50。公司拥有该项目20.63%权益。

4.杭州市上城区四堡七堡单元JG1401-25地块:地块东至规划观潮路、绿化,南至四堡七堡单元JG1401-27地块,西至规划云峰路,北至规划新宁路。土地出让面积为24,140.00平方米,用地性质为住宅用地,容积率1.90。公司拥有该项目16.83%权益。

5.上海市青浦区龙联路北侧07-02号地块:地块东至蟠东路、南至龙联路、西至蟠文路、北至天山西路。土地出让面积为24,805.00平方米,用地性质为住宅用地,容积率2.00。公司拥有该项目40.8%权益。

6.长沙市岳麓区洋湖路66亩地块:地块位于岳麓区洋湖片区,东临翠荷路、北临洋湖大道、南临连山路、西临洋湖再生水厂。土地出让面积为43,972.87平方米,用地性质为住宅用地,容积率2.00。公司拥有该项目49%权益。

7.长沙市开福区精英路35亩地块:地块位于开福区精英路以东,工商巷以南,东风二村以西,福乐巷以北。土地出让面积为23,116.7平方米,用地性质为住宅用地,容积率3.00。公司拥有该项目51%权益。

8.南京市江宁区利源路G16地块:地块位于利源路以西、秦淮路以南。土地出让面积为31,105.00平方米,用地性质为住宅用地,1.00<容积率≤2.10。公司拥有该项目12.3%权益。

9.苏州市姑苏区沧浪新城地块:地块位于姑苏区宝带西路南、福运路路西。土地出让面积为40,707.00平方米,用地性质为城镇住宅用地、其他商服用地,容积率≥1.6且≤2。公司拥有该项目51%权益。

10.成都市天府新区正兴街道143地块:地块位于天府新区正兴街道。土地出让面积为95,337.00平方米,用地性质为住宅用地,容积率2.40。公司拥有该项目51%权益。

11.珠海市联安村项目:地块位于香洲区粤海东路以北、莲花路以东、联安路以南。土地出让面积为44,832.26平方米,容积率5.50,用地性质为住宅用地。公司拥有该项100%权益。

12.成都市锦江区柳江街道29亩地块:地块位于锦江区柳江街道包江桥村,土地出让面积为19,631.60平方米,用地性质为住宅兼商业用地,商业占比10%,住宅容积率4.42,商业容积率0.49。公司拥有该项目33%权益。

13.西安市莲湖区利君地块:地块位于莲湖区汉城南路以东,丰镐西路以北,土地出让面积为87,208.8平方米,用地性质为住宅、商服用地,容积率2.8。公司拥有该项目24.1%权益。

14.上海市松江洞泾镇地块:地块位于松江区洞泾镇,土地出让面积为130,113.20平方米,用地性质为住宅用地,容积率2.1。公司拥有该项目100%权益。

15.南京市江宁路学院地块:地块位于江宁高新区竹山路以东、横二路以北地块,土地出让面积62,024.62平方米,用地性质为住宅用地,容积率2.10。公司拥有该项目24.99%权益。

16.杭州滨江区省属单元地块:地块东至江尚景苑,南至滨盛路,西至儿康路,北至国慷街,土地出让面积21,023平方米,用地性质为住宅用地,容积率2.50。公司拥有该项目20.91%权益。

三、房地产开发情况

2023年1-9月,新开工面积218.17万平方米,竣工面积394.53万平方米;截至2023年9月末,公司在建面积1,241.17万平方米。

四、出租物业情况

截至2023年9月30日,公司出租房地产总面积为59.21万平方米;2023年1-9月,公司的租金收入合计为38,626.16万元。

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

二〇二三年十月三十一日