

# 中国房地产 中报点评



华发股份

销售排名位列 TOP11，持续巩固 “1+3” 格局

文/沈晓玲、张少贤

**【行业排名跃居 TOP11，多城项目销售入围当地 TOP10】**2024 年上半年，华发股份实现签约销售金额 452 亿元，销售面积 166.8 万平方米。根据克而瑞榜单显示，操盘口径销售金额位居行业 TOP10，全口径销售额位居行业第 11 位，较 2023 年底提升 3 个位次。从区域分布上看，华东大区、华南大区为销售贡献度最高，销售贡献度均超过 35%。从项目层面来看，多个热点城市项目热销。根据克而瑞城市的《2024 年 1-6 月销售金额排行榜》显示，成都、广州、南京、西安等城市均有热销项目入围当地榜单 TOP10。

**【投资聚焦一线城市，总土储可支撑未来三年发展】**2024 年上半年，华发股份先后在上海、广州等一线城市获得项目，新增计容建筑面积为 9.3 万平方米。截至 2024 年 6 月底，华发股份拥有待开发土地计容建筑面积 364.66 万平方米，在建面积 1007.67 万平方米，总计储备达到 1372.33 万平方米，根据近三年去化速度估算，土储规模可支撑未来 3-4 年企业发展。

**【营收实现 248.42 亿，预售楼款可保障未来营收】**2024 年上半年，华发股份营业收入 248.42 亿元，同比下降 21.1%。实现毛利润 41.62 亿元，毛利率为 16.75%。净利润 17.35 亿元、归母净利润 12.65 亿元。净利率为 6.98%、归母净利率 5.09%。此外，截至 2024 年 6 月底华发股份预收楼款达 963.94 亿元，预收收入比（预收楼款/2023 年全年营收）可达 1.24 倍，为营收增长提供保障。

**【融资成本持续下降，债务结构持续优化】**截至 2024 年上半年，华发股份总有息负债 1503.55 亿元，其中长期负债占比超八成。从“三条红线”指标来看，现金短债比为 1.22；净负债率为 86%，较 2023 年末上升 11.8 个百分点；扣除预收账款后的资产负债率 61.3%，较 2023 年末下降 1.1 个百分点，继续保持“绿档”水平，债务结构较为稳健。

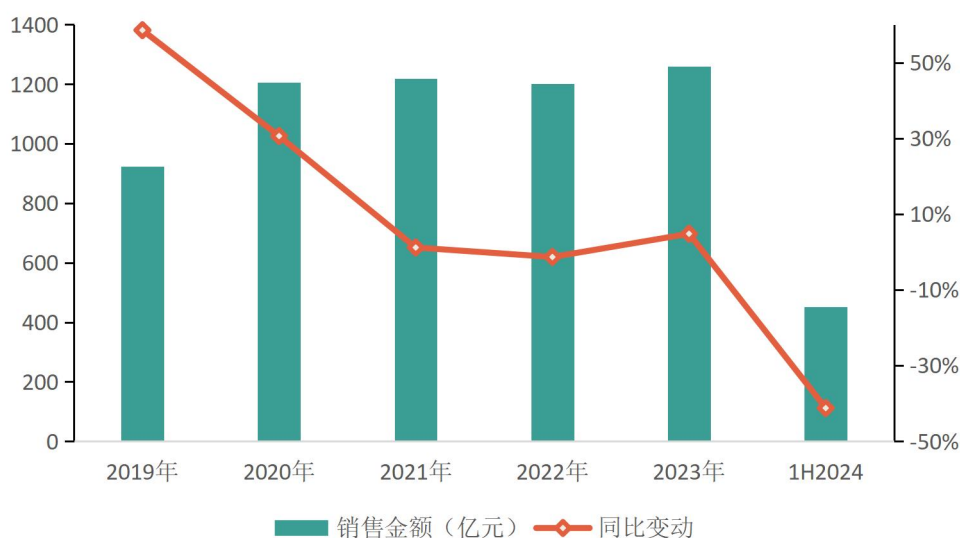
**【多元化业务齐头并进，“1+3”格局持续巩固】**2024 年上半年，华发股份通过巩固精品住宅为主业，商业运营、物业管理与上下游产业链为支撑的“1+3”发展格局，不断提质增效，激发业绩增长新动能。开发主业方面，住宅产品力持续提升，新型住宅取得阶段性成果。2024 年 4 月，首次在业内发布“华发科技+好房子产品体系技术标准”，2024 年 7 月发布了《科技+好房子产品体系白皮书》。商业板块 2024 年上半年实现租金收入 3.68 亿元，同比提升 45.45%。物业板块 2024 年上半年实现营收 8.45 亿元，同比增长 26.69%。此外，上下游产业链及境外公司报告期内持续发力、做强做优。

正文：

**01 销售：行业排名跃居 TOP11，多城项目销售入围当地 TOP10**

2024 年上半年，华发股份实现签约销售金额 452 亿元，较去年同期下降 41%；销售面积 166.8 万平方米，较去年同期下降 33%。根据克而瑞榜单显示，操盘口径销售金额位居行业 TOP10，全口径销售额位居行业第 11 位，较 2023 年底提升 3 个位次。

图：华发股份 2019-2024 年上半年销售业绩



数据来源：CRIC、企业公告

从区域分布上看，华东大区、华南大区销售贡献度最高，销售贡献度均超过 35%。华东大区完成销售 162.34 亿元，销售占比 35.9%；华南大区完成销售 160.49 亿元，销售占比 35.5%；珠海大区完成销售 120.25 亿元，销售占比 26.6%，北方区域完成销售 8.91 亿元，销售占比 2.0%。

表：2023 年上半年、2024 年上半年华发股份销售额结构情况

区域	2024 年上半年		2023 年上半年	
	销售额 (亿元)	占比	销售额 (亿元)	占比
珠海大区	120.25	26.6%	140.63	18.3%
华东大区	162.34	35.9%	430.68	56.0%
华南大区	160.49	35.5%	183.4	23.8%
北方大区	8.91	2.0%	14.54	1.9%
合计	451.99	100%	769.25	100%

数据来源：CRIC、企业公告

从项目层面来看，多个热点城市项目热销。根据克而瑞城市的《2024年1-6月销售金额排行榜》显示，成都、广州、南京、西安等城市均有热销项目入围当地榜单TOP10，如开盘仅三个月的成都锦宸府、南京联发华发嘉和华府分别以19.05亿元、2.43亿元位列当地《2024年1-6月项目销售金额排行榜》TOP3、TOP6，广州长隆万博悦府以28.19亿元位列《2024年上半年广州商品住宅项目销售金额排行榜》TOP4，西安都荟央城以7.74亿元位列《2024年1-6月大西安品质刚需项目销售金额榜单》TOP7。

表：2024年上半年热点城市华发股份项目销售金额上榜情况（仅限TOP10）

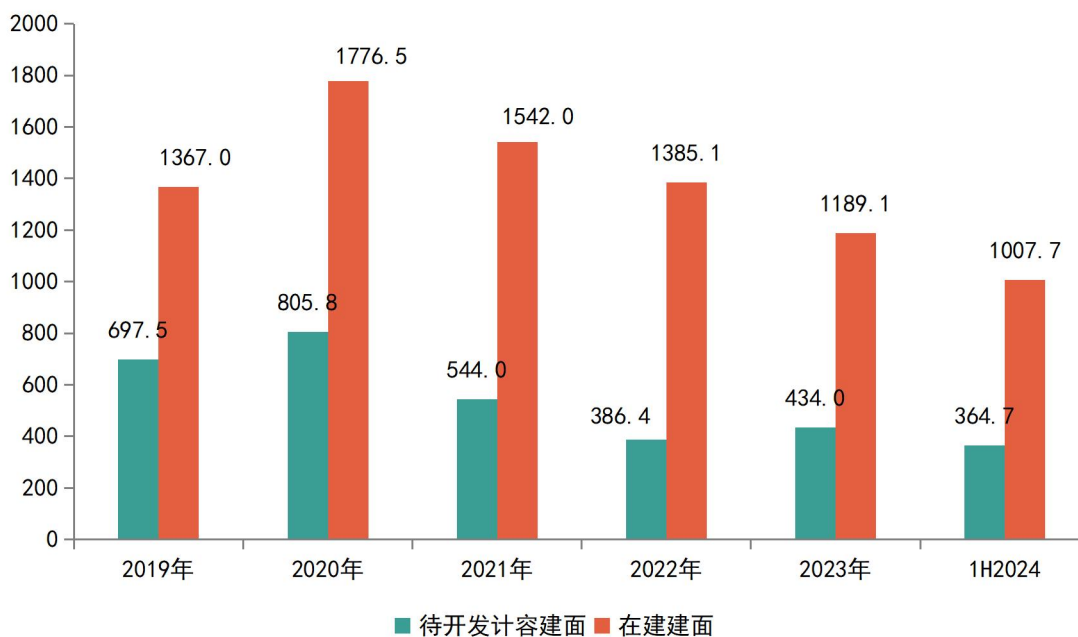
城市	项目	销售金额（亿元）	排名
成都	锦宸府	19.05	TOP3
成都	阅天府	18.19	TOP4
广州	长隆万博悦府	28.16	TOP4
南京	联发华发嘉和华府	2.43	TOP6
西安	都荟央城	7.74	TOP7

数据来源：CRIC、企业公告

## 02 投资：投资聚焦一线城市，总土储可支撑未来三年发展

2024年上半年，华发股份继续保持精准投资，先后在上海、广州等一线城市获得项目，新增计容建筑面积为9.3万平方米。截至2024年6月底，华发股份拥有待开发土地计容建筑面积364.66万平方米，在建面积1007.67万平方米，总计储备达到1372.33万平方米，根据近三年去化速度估算，土储规模可支撑未来3-4年企业发展。

图：华发股份2019-2024年上半年待开发土地及在建面积（万平方米）

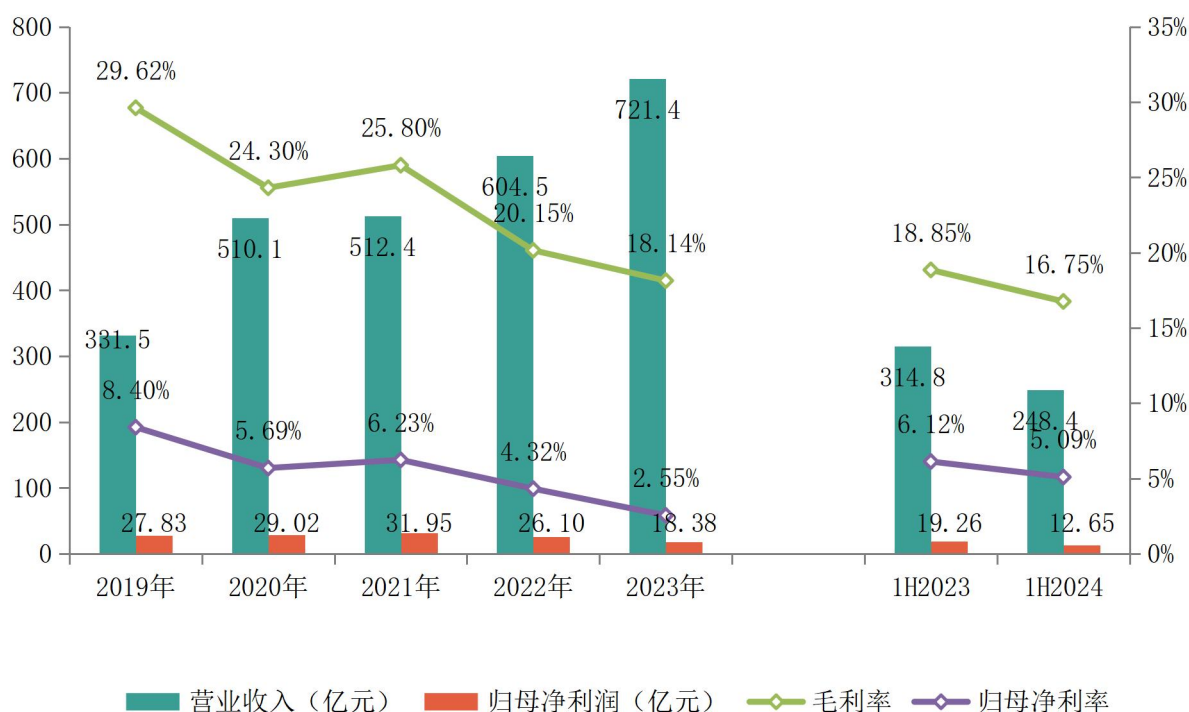


数据来源：CRIC、企业公告

### 03 盈利：营收实现 248.42 亿，预售楼款可保障未来营收

2024 年上半年，华发股份营业收入 248.42 亿元，同比下降 21.1%。实现毛利润 41.62 亿元，同比下降 29.8%；毛利率为 16.75%，同比下降约 2 个百分点。净利润 17.35 亿元、归母净利润 12.65 亿元，净利率为 6.98%、归母净利率 5.09%。整体来说，保持了较强的盈利能力，在行业具备一定竞争力。此外，截至 2024 年 6 月底华发股份预收楼款达 963.94 亿元，预收收入比（预收楼款/2023 年全年营收）可达 1.24 倍，为营收增长提供保障。

图：华发股份 2019-2024 年上半年营收与利润情况



数据来源：CRIC、公司公告

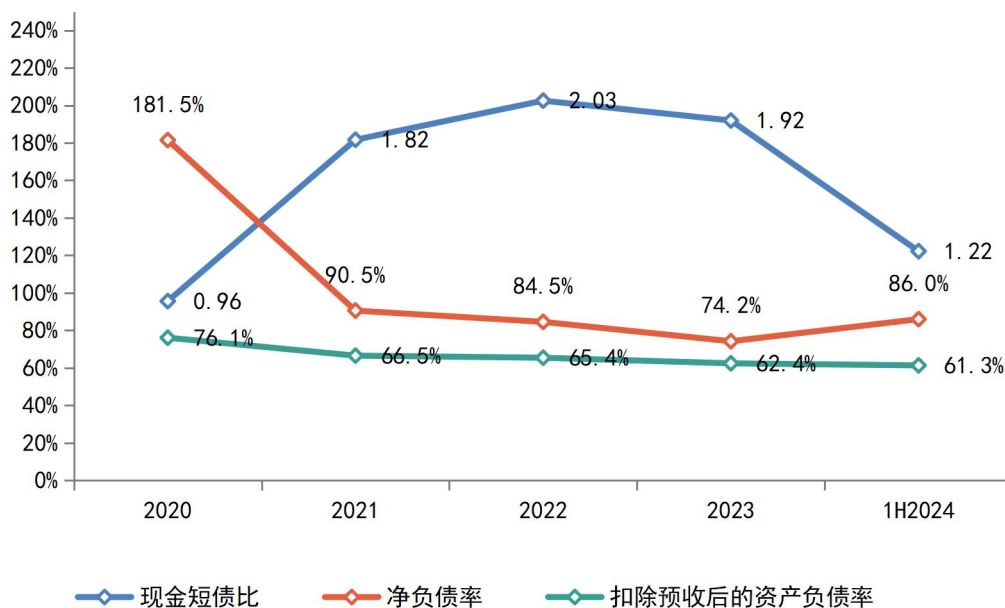
### 04 负债：融资成本持续下降，债务结构持续优化

2024 年上半年，创新型建信华金-华发股份消费类基础设施 Pre-reits 成功落地，募集资金 21.25 亿元。截至报告期末，整体平均融资成本 5.13%，较 2023 年末 5.48% 进一步降低。

截至 2024 年上半年，华发股份持有货币现金 348.8 亿元，较 2023 年末减少 24.7%，其中包括受限制现金 6.9 亿元。总有息负债 1503.55 亿元，其中长期负债占比超八成。从“三条红线”指标来看，现金短债比为 1.22；净负债率为 86%，较 2023 年末上升 11.8 个百分点；扣除预收账款后的资产负债率 61.3%，较 2023 年末下降 1.1 个百分点，继续保持“绿档”水平，债务结构较为稳健。



图：华发股份 2020-2024 年上半年偿债压力指标



数据来源：CRIC、企业公告

## 05 战略：多元化业务齐头并进，“1+3”格局持续巩固

2024 年上半年，华发股份通过巩固精品住宅为主业，商业运营、物业管理与上下游产业链为支撑的“1+3”发展格局，不断提质增效，激发业绩增长新动能。

**开发主业方面，住宅产品力持续提升，新型住宅取得阶段性成果。**2024 年 4 月，首次在业内发布“华发科技+好房子产品体系技术标准”，携手华为、顺丰、亿航等头部企业，将鸿蒙系统、无人机配送等 AI 时代科技植入科技+好房子、第四代住宅建造。此外，在 2024 年 7 月，华发股份发布了《科技+好房子产品体系白皮书》，并联合中国房地产业协会牵头启动编制全国首个《智能家居技术应用标准》，以自身的科技创新为智能家居提供高质量、高标准的发展思路。

**商业板块：2024 年上半年实现租金收入 3.68 亿元，同比提升 45.45%。**目前运营管理 8 座大型集中式商业，95 个配套商业项目，160 个商办项目，总商业运营项目达到 365 万方，同时商业运营管理拓展至北京、上海、广州、深圳、武汉等全国核心城市。

**物业板块：2024 年上半年实现营收 8.45 亿元，同比增长 26.69%。**目前业务重点布局珠海、广州、上海、北京、杭州、南京等一线与强二线城市，经营成效稳步提升，截至 2024 年 6 月末收费建筑面积达 3654 万平方米，同比增长 21.9%。

**此外，上下游产业链及境外公司报告期内持续发力、做强做优。**建筑设计业务——华发设计公司为主业的产品力提升等多项重点工作提供技术服务，并完成 20 件专利挖掘及申报；装配式建筑业务——华实中建公司通过 2023 年度广东省专精特新中小企业认定，并荣获“香港杰出宜居城市建筑贡献金章”等四大奖项。

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。