

公司代码：600340

公司简称：华夏幸福

**华夏幸福基业股份有限公司**  
**2020 年第三季度报告正文**

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人王文学、主管会计工作负责人吴中兵及会计机构负责人（会计主管人员）宋海平保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	506,812,975,471.63	457,811,946,545.48	10.70
归属于上市公司股东的净资产	55,251,032,602.34	50,036,273,358.07	10.42
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-25,072,514,827.66	-39,554,105,904.67	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	56,733,617,693.58	64,318,472,464.93	-11.79
归属于上市公司股东的净利润	7,280,066,773.15	9,746,233,651.50	-25.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,103,080,526.89	9,703,921,279.79	-26.80
加权平均净资产收益率(%)	15.23	25.19	减少9.96个百分点
基本每股收益(元/股)	1.84	2.45	-24.90
稀释每股收益(元/股)	1.82	2.43	-25.10

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)
非流动资产处置损益	8,266,197.61	77,804,183.03
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	34,412,459.15	130,905,752.85
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,297,526.19	18,296,899.52
委托他人投资或管理资产的损益	5,133,391.33	18,626,236.45
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		-5,517,330.75
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,644,103.06	-51,815,272.73
长期股权投资处置损益		51,361,986.59
少数股东权益影响额(税后)	-1,203,821.53	-1,852,882.48
所得税影响额	-15,020,806.75	-60,823,326.22
合计	42,529,049.06	176,986,246.26

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

股东总数(户)	116,510					
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
华夏幸福基业控股股份公司	1,162,177,975	29.69	0	质押	524,585,000	境内非国有法人
中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	414,223,338	10.58	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	327,936,661	8.38	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	238,168,767	6.09	0	无	0	其他
华夏控股—光大证券—20华夏EB担保及信托财产专户	178,841,000	4.57	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	140,211,789	3.58	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	115,080,466	2.94	0	无	0	国有法人

华夏控股—光大证券—20 华 EB02 担保及信托财产专户	52,898,300	1.35	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	33,105,410	0.85	0	无	0	国有法人
青岛城投金融控股集团有限公司	30,210,406	0.77	0	无	0	国有法人
前十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				
		种类	数量			
华夏幸福基业控股股份公司	1,162,177,975	人民币普通股	1,162,177,975			
中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	414,223,338	人民币普通股	414,223,338			
中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	327,936,661	人民币普通股	327,936,661			
中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	238,168,767	人民币普通股	238,168,767			
华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户	178,841,000	人民币普通股	178,841,000			
香港中央结算有限公司	140,211,789	人民币普通股	140,211,789			
中国证券金融股份有限公司	115,080,466	人民币普通股	115,080,466			
华夏控股—光大证券—20 华 EB02 担保及信托财产专户	52,898,300	人民币普通股	52,898,300			
中央汇金资产管理有限责任公司	33,105,410	人民币普通股	33,105,410			
青岛城投金融控股集团有限公司	30,210,406	人民币普通股	30,210,406			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“华夏控股”）期末合计持股数量未发生变动，其通过账户名称为“华夏幸福基业控股股份公司”、“华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户”、“华夏控股—光大证券—20 华 EB02 担保及信托财产专户”和“华夏控股—光大证券—20 华 EB04 担保及信托财产专户”等账户合计持有公司 1,409,726,575 股股份，占公司截至报告期末总股本 3,913,934,842 股的 36.02%。华夏控股一致行动人鼎基资本管理有限公司持有公司 26,676,000 股股份，占公司截至报告期末总股本的 0.68%；北京东方银联投资管理有限公司直接持有公司 19,661,625 股股份，占公司截至报告期末总股本的 0.50%。华夏控股及其一致行动人合计持有公司 1,456,064,200 股，占公司截至报告期末总股本的 37.20%；</p> <p>2、中国平安人寿保险股份有限公司（以下简称“平安人寿”）通过账户名称为“中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金”等账户与平安人寿一致行动人平安资产管理有限责任公司共计持有公司 985,729,553 股股份，占公司总股本的 25.19%；</p> <p>3、上述其他股东间关联关系未知。</p>					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

#### 3.1.1 合并资产负债表变动情况

科目	期末数	期初数	变动比例 (%)	变动原因
应收票据	533,400.00	390,200.00	36.70	主要系本期收到承兑票据所致
预付账款	3,180,439,140.72	4,628,653,350.31	-31.29	主要系本期预付工程款减少所致
其他应收款	20,197,198,208.86	15,408,171,679.90	31.08	主要系本期合作方往来增加所致
其他流动资产	20,498,654,570.20	14,986,809,112.27	36.78	主要系预交税费增加所致
投资性房地产	8,236,906,437.63	3,340,380,000.00	146.59	主要系本期购建投资性房地产增加所致
应付票据	10,856,576,636.93	7,650,889,746.05	41.90	主要系本期开具的承兑汇票增加所致
应付职工薪酬	421,651,175.32	2,464,956,905.18	-82.89	主要系年底计提的奖金已发放所致
一年内到期的非流动负债	59,761,980,238.51	33,818,358,564.15	76.71	主要系长期借款、应付债券和长期应付款重分类所致
长期借款	65,214,191,362.78	48,789,992,626.24	33.66	主要系本期质押借款、保证借款增加所致
长期应付款	729,422,279.02	1,348,368,711.83	-45.90	主要系重分类到一年内到期的非流动负债所致

#### 3.1.2 合并利润表项目变动情况

项目名称	2020年1-9月	2019年1-9月	变动比例 (%)	变动原因
税金及附加	3,203,013,078.51	4,964,022,827.91	-35.48	主要系本期结算减少所致
研发费用	4,964,369.77	7,215,103.49	-31.19	主要系本期研发设计费减

				少所致
财务费用	3,677,726,068.46	916,386,813.32	301.33	主要系本期利息支出增加所致
其他收益	130,905,752.85	98,419,594.21	33.01	主要系本期政府补助增加所致
投资收益	23,750,664.84	205,240,873.62	-88.43	主要系权益法核算的长期股权投资以及委托理财和对外委托贷款取得的收益减少所致
信用减值损失	-952,922,537.11	-435,803,885.58	118.66	主要系应收账款和其他应收款坏账准备增加所致
资产减值损失	-53,496.86	15,905,020.60	不适用	主要系计提存货跌价准备所致
资产处置收益	77,804,183.03	-79,836,977.67	不适用	主要系本期无形资产处置利得所致
营业外支出	116,464,511.05	290,190,990.08	-59.87	主要系本期捐赠减少所致

## 3.1.3合并现金流量表项目变动情况

科目	2020年1-9月	2019年1-9月	变动比例(%)	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	43,349,783,375.05	63,138,122,597.15	-31.34	主要系本期销售减少所致
购买商品、接受劳务支付的现金	47,216,670,396.15	78,682,530,700.99	-39.99	主要系支付工程款等减少所致
收回投资收到的现金	1,220,000,000.00	3,808,971,491.73	-67.97	主要系本期理财到期较少所致
取得投资收益收到的现金	18,092,924.34	252,852,746.43	-92.84	主要系对外委托贷款取得的收益较上期减少所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	128,036,882.49	26,000,000.00	392.45	主要系本期无形资产转让所致
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	241,202,242.00	612,934,693.08	-60.65	主要系本期处置子公司减少所致
投资支付的现金	1,520,958,584.68	4,420,008,407.18	-65.59	主要系本期对外投资减少所致
吸收投资收到的现金	18,273,272,595.16	10,448,429,496.70	74.89	主要系本期少数股东投入增加所致
支付其他与筹资活动有关的现金	10,221,463,134.36	2,340,463,754.13	336.73	主要系本期归还永续债以及合作方往来增加所致

### 3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

#### 3.2.1 报告期内经营情况进展

2020年前三季度，公司在努力防疫抗疫，捐款捐物履行社会责任的同时，积极复工复产保持公司经营正常平稳运行。疫情导致公司房地产业务部分区域特别是环京区域交付结算滞后的影响下，公司适时调整经营计划，继续坚持产业新城及相关业务与商业地产及相关业务双轮驱动的业务模式，狠抓经营管理，降费增效，力争将疫情影响降至最低。

2020年前三季度，公司实现营业收入567亿元，实现归属上市股东净利润72.8亿元，虽然同比存在一定的下滑，但公司第三季度单季的归属上市股东的净利润从半年度的同比下降28.5%缩窄至同比下降3.8%，公司经营情况正在逐渐摆脱疫情影响并趋稳。

2020年前三季度，公司针对疫情影响，继续回归经营业务逻辑，提升经营管理能力。公司通过降费增效、狠抓回款等各种措施挖掘公司经营业绩，销售费用与管理费用同比分别下降14.5%与21.3%，销售费用率与管理费用率同比分别下降0.06个百分点与0.75个百分点，公司回款率同比提高9.4个百分点。

2020年前三季度，公司面对新的金融监管政策，采取各项措施积极应对。公司通过平台股权合作的方式，不断吸引友商及其他投资者共同进行项目开发，实现利益共享的同时优化公司资产负债结构，公司报告期末的资产负债率82.1%，同比下降1.8个百分点，环比半年度下降1.1个百分点，剔除预收账款后的资产负债率也在逐渐下降。未来，公司将进一步提升上市公司经营质量，优化资产负债结构，符合行业监管政策的各项要求。

2020年前三季度，公司土地支出198.5亿元，同比增加近25亿元，规划计容建筑面积比2019年年末增加110.6万平方米。在公司加大资源储备投资特别是对商业地产及相关业务的土地投资，以及土地支付金额较去年同期增加25亿元的情况下，公司整体经营性现金流量净流出额减少145亿元，公司经营性现金流呈稳步改善的趋势，其中，公司产业新城及相关业务现金流情况较上年同期得到较大改善，经营性现金流量净流出额减少253亿元。公司第四季度将继续加强资源储备特别是产业新城及相关业务资源储备，为公司业务持续稳健发展提供充足资源，并在加大资源储备的基础上持续改善公司经营性现金流情况。

公司各业务在本报告期及上年同期经营活动现金流情况如下表：

	2020年前三季度			2019年前三季度		
	产业新城及相关业务	商业地产及相关业务	公司整体	产业新城及相关业务	商业地产及相关业务	公司整体
经营性活动产生的现金流净额	-140.77	-109.96	-250.73	-393.82	-1.72	-395.54
其中：取地支出	96.46	102.03	198.49	173.73	-	173.73
剔除取地后经营活动产生的现金流量净额	-44.31	-7.93	-52.24	-220.09	-1.72	-221.81

### 3.2.2 股权激励计划进展情况

#### (1) 激励计划调整

2020年8月28日，公司第七届董事会第八次会议和第七届监事会第三次会议审议通过了《关于公司2018年股票期权与限制性股票激励计划相关调整的议案》。公司董事会根据《公司2018年股票期权与限制性股票激励计划》（以下简称“激励计划”）的相关规定，在公司实施2019年度权益分派后，对首次授予和预留授予的股票期权数量和行权价格、限制性股票的数量和回购价格进行了调整。（具体内容详见公司于2020年8月29日披露的临2020-150号公告）。

#### (2) 回购注销

2020年6月18日召开的第七届董事会第三次会议和2020年6月30日召开的2020年第三次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意公司注销4名离职激励对象持有的已获授但尚未确认符合行权条件以及符合行权条件但确认放弃行权的股票期权共计39.28万份，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的限制性股票合计44.694万股。2020年8月19日，公司完成上述股票期权的注销手续；2020年8月21日，公司完成上述限制性股票的回购注销手续（具体内容详见公司于2020年6月19日、2020年8月19日披露的临2020-100号公告、临2020-144号）。

2020年8月28日，公司第七届董事会第八次会议和2020年第八次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意注销2名离职激励对象持有的已获授但尚未行权的20.5万份股票期权，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的21.45万股限制性股票；同意注销首次授予期权的第一个行权期内未行权的1,248.08万份股票期权（具体内容详见公司于2020年8月29日披露的临2020-149号公告）。2020年9月24日，公司完成上述股票期权的注销手续，上述限制性股票的回购注销事项尚在办理过程中。

#### (3) 激励计划首次授予权益第二批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就



2020年8月28日，公司召开第七届董事会第八次会议及第七届监事会第三次会议，审议通过了《关于2018年激励计划首次授予权益第二批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就的议案》，公司董事会认为公司激励计划首次授予的股票期权第二个行权期行权条件及限制性股票第二个解除限售期解除限售（简称“解锁”）条件均已成就，被授予的激励对象中90名激励对象符合第二个行权期行权条件，可行权数量为1,687.413万份，90名激励对象符合第二个解锁期的解锁条件，可解锁限制性股票数量为1,616.628万股（具体内容详见公司于2020年8月29日披露的临2020-151号公告）。

上述1,616.628万股限制性股票已于2020年9月21日解锁上市流通（具体内容详见公司于2020年9月15日披露的临2020-159号公告）。公司董事会将根据政策规定的行权窗口期，统一为激励对象申请办理股票期权行权及相关的行权股份登记手续，并及时履行相关信息披露义务。

#### （4）激励计划预留授予权益第一批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就

2020年9月29日，公司召开第七届董事会第九次会议及第七届监事会第四次会议，审议通过了《关于2018年激励计划预留授予权益第一批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就的议案》，公司董事会认为公司激励计划预留授予的股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一个解除限售期解除限售（简称“解锁”）条件均已成就，被授予的激励对象中7名激励对象符合第一个行权期行权条件，可行权数量为419.9万份，7名激励对象符合第一个解锁期的解锁条件，可解锁限制性股票数量为419.9万股（具体内容详见公司于2020年9月30日披露的临2020-165号公告）。

上述419.9万股限制性股票已于2020年10月29日解锁上市流通（具体内容详见公司于2020年10月24日披露的临2020-182号公告）。公司董事会将根据政策规定的行权窗口期，统一为激励对象申请办理股票期权行权及相关的行权股份登记手续，并及时履行相关信息披露义务。

### 3.2.3 报告期内房地产储备情况如下：

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
产业新城及相关业务		4,514,751.62	11,122,314.73	8,508,078.16	-	1,205,405.66	-
1	固安区域	986,680.39	572,709.57	2,147,556.00	是	113,263.90	51
						111,279.21	29
						22,404.57	32
2	霸州区域	852,731.00	909,639.22	1,485,130.80	是	77,510.00	35

3	怀来区域	-	399,417.33	-	否	-	-
4	永清区域	166,633.37	-	322,995.29	是	15,276.12	90
						100,000.00	90
5	文安区域	69,554.59	117,271.73	139,109.18	否	-	-
6	涿州区域	210,462.70	-	420,925.40	否	-	-
7	大厂区域	279,295.16	726,025.77	573,297.52	是	76,537.30	20
						110,680.04	30
8	香河区域	237,448.87	11,333.00	567,264.24	否	-	-
9	涿鹿项目	-	119,293.20	-	否	-	-
10	广阳区域	86,406.36	873,134.18	184,472.08	否	-	-
11	安次区域	71,358.77	-	142,717.54	是	71,358.77	44
12	廊坊开发区区域	44,305.10	-	85,943.54	否	-	-
13	临空经济区区域	100,031.06	246,521.44	220,068.33	否	-	-
14	昌黎区域	420,185.70	-	454,414.75	否	-	-
15	和县区域	7,700.10	92,646.71	15,400.20	是	7,700.10	50
16	南京开发区区域	28,151.29	67,073.33	61,932.84	是	28,151.29	27
17	嘉善区域	-	241,335.24	-	否	-	-
18	南浔区域	96,253.00	-	193,409.10	是	36,695.00	51
						59,558.00	51
19	南湖区域	-	132,400.17	-	否	-	-
20	德清区域	-	35,048.00	-	否	-	-
21	柯桥区域	-	87,333.33	-	否	-	-
22	萧山河上区域	-	25,333.33	-	否	-	-
23	溧水区域	-	70,939.50	-	否	-	-
24	江宁区域	-	124,703.84	-	否	-	-
25	高淳区域	-	29,420.00	-	否	-	-
26	舒城区域	116,192.17	817,964.09	255,622.77	是	116,192.17	51
27	长丰区域	-	255,777.00	-	否	-	-
28	来安区域	-	697,077.53	-	否	-	-
29	博望区域	-	146,364.03	-	否	-	-
30	长葛区域	-	254,276.83	-	否	-	-
31	新密区域	-	122,666.67	-	否	-	-
32	泾阳区域	-	220,675.50	-	否	-	-
33	获嘉区域	-	14,000.00	-	否	-	-
34	祥符区域	-	60,666.67	-	否	-	-
35	黄陂区域	-	144,678.00	-	否	-	-
36	武陟区域	49,297.06	350,388.68	98,594.12	是	49,297.06	30
37	新郑区域	64,284.61	215,283.93	128,569.22	是	64,284.61	30
38	新洲双柳区域	75,222.52	341,929.82	188,056.29	是	75,222.52	50
39	嘉鱼区域	14,000.00	404,754.42	63,118.00	否	-	-
40	孝感区域	-	454,484.00	-	否	-	-
41	苏家屯区域	-	175,154.00	-	否	-	-

## 2020年第三季度报告

42	昌黎项目	-	211,329.88	-	否	-	-
43	邯郸项目	-	246,077.13	-	否	-	-
44	邢台项目	-	48,779.49	-	否	-	-
45	云龙区域	-	199,144.33	-	否	-	-
46	文登项目部	358,480.00	-	466,876.00	否	-	-
47	雨湖区域	69,639.85	145,667.40	71,729.05	否	-	-
48	蒲江区域	-	348,666.84	-	否	-	-
49	彭山项目	-	318,293.35	-	否	-	-
50	清镇项目	-	46,636.27	-	否	-	-
51	修文区域	40,442.95	-	80,885.90	否	-	-
52	元氏区域	69,995.00	-	139,990.00	是	69,995.00	20
<b>商业地产及相关业务</b>		<b>1,370,467.16</b>	<b>-</b>	<b>3,177,594.56</b>	<b>-</b>	<b>1,198,520.22</b>	<b>-</b>
53	哈尔滨松北	369,843.61	-	670,244.56	是	369,843.61	51
54	武汉武昌	171,946.94	-	1,333,100.00	否	-	-
55	桂林兴安	559,317.00	-	541,650.00	是	559,317.00	70
56	南京秦淮	269,359.61	-	632,600.00	是	269,359.61	80
<b>合计</b>		<b>5,885,218.78</b>	<b>11,122,314.73</b>	<b>11,685,672.72</b>	<b>-</b>	<b>2,403,925.88</b>	<b>-</b>

## 3.2.4 报告期内，公司及下属公司房地产项目新增开工及竣工情况如下：

2020年第三季度公司及下属公司房地产项目开工及竣工情况		
区域	2020年第三季度新开工工程的楼面面积（平方米）	2020年第三季度已竣工工程的楼面面积（平方米）
<b>产业新城及相关业务</b>	<b>1,309,000.55</b>	<b>2,018,400.00</b>
霸州区域	35,343.44	-
大厂区域	208,608.00	-
德清区域	100,805.50	-
肥东区域	35,519.00	-
固安区域	162,370.11	155,356.27
怀来区域	-	129,297.15
嘉善区域	176,822.68	526,125.09
江门区域	-	51,933.20
来安区域	-	296,011.23
廊坊区域	82,475.32	188,228.11
牛驼区域	30,710.01	-
蒲江区域	138,312.52	-
沈阳区域	-	136,321.47
舒城区域	132,040.50	103,753.76
武汉区域	102,015.47	152,357.51
武陟区域	-	129,863.02
香河区域	-	17,095.03
涿州区域	-	74,867.08
国际	103,978.00	57,191.08

商业地产及相关业务	556,028.29	-
哈尔滨松北	136,887.96	-
广州荔湾	54,045.00	-
武汉武昌	365,095.33	-
总计	1,865,028.84	2,018,400.00

## 3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

## 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	华夏幸福基业股份有限公司
法定代表人	王文学
日期	2020年10月29日