

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
2020 年第三季度报告正文

一、重要提示

1.1 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局会议审议季度报告。

1.3 公司负责人李光宁、主管会计工作负责人俞卫国及会计机构负责人（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	297,700,222,626.42	234,110,568,528.80	27.16
归属于上市公司股东的净资产	21,068,912,553.54	19,757,117,901.92	6.64
	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	15,967,982,585.86	19,194,892,025.05	-16.81
	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	28,761,747,256.78	19,438,054,057.17	47.97
归属于上市公司股东的净利润	1,754,576,103.61	1,729,531,680.52	1.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,782,644,795.80	1,715,794,330.29	3.90
加权平均净资产收益率(%)	10.77	13.97	减少3.20个百分点

2020 年第三季度报告

基本每股收益（元/股）	0.72	0.82	-12.20
稀释每股收益（元/股）	0.72	0.82	-12.20

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	-373,062.94	29,031,308.17
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		8,064,678.36
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		272,118.56
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	-312,469.78	-886,008.27
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,083,902.71	-70,528,400.66
少数股东权益影响额（税后）	-1,143,628.89	-2,630,716.01
所得税影响额	2,773,232.45	8,608,327.66
合计	-8,139,831.87	-28,068,692.19

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）		55,424				
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	
珠海华发集团有限公司	512,379,083	24.20	0	无		国有法人
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	4.29	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	3.13	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	56,957,187	2.69	0	无		国有法人

香港中央结算有限公司	39,696,339	1.87	0	无		其他
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	1.37	0	无		国有法人
张忠刚	18,145,933	0.86	0	无		境内自然人
邓兆强	16,100,000	0.76	0	无		境内自然人
王秀英	13,539,590	0.64	0	无		境内自然人
上海景林资产管理有限公司—景林全球基金	13,465,236	0.64	0	无		其他
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			
珠海华发集团有限公司	512,379,083	人民币普通股	512,379,083			
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	人民币普通股	90,877,280			
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	人民币普通股	66,237,120			
中国证券金融股份有限公司	56,957,187	人民币普通股	56,957,187			
香港中央结算有限公司	39,696,339	人民币普通股	39,696,339			
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	人民币普通股	29,054,626			
张忠刚	18,145,933	人民币普通股	18,145,933			
邓兆强	16,100,000	人民币普通股	16,100,000			
王秀英	13,539,590	人民币普通股	13,539,590			
上海景林资产管理有限公司—景林全球基金	13,465,236	人民币普通股	13,465,236			
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；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。					

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	增减额	增减率 (%)	变动原因
货币资金	45,991,071,928.79	26,080,416,645.37	19,910,655,283.42	76.34	主要系销售回款及融资净流入
衍生金融资产	-	23,315,706.33	-23,315,706.33	-100.00	外汇期权组合交易合约到期或公允价值变动
应收账款	51,274,399.82	35,129,256.75	16,145,143.07	45.96	主要系应收装修工程款增加所致
投资性房地产	6,644,580,637.09	4,891,320,637.09	1,753,260,000.00	35.84	开发的商办物业转经营出租
在建工程	299,678,140.50	76,584,207.30	223,093,933.20	291.31	主要系本年现代农业产业园建设工程支出增加所致
长期待摊费用	364,699,833.96	148,978,226.07	215,721,607.89	144.80	主要系租入长期资产增加所致
应付账款	16,279,899,402.88	10,094,617,594.58	6,185,281,808.30	61.27	主要系应付工程款增加所致
应付职工薪酬	58,576,264.55	91,615,820.17	-33,039,555.62	-36.06	主要系本期发放计提的职工薪酬所致
应交税费	530,876,241.99	1,200,853,690.45	-669,977,448.46	-55.79	主要系应付企业所得税减少所致
其他应付款	25,514,690,860.10	14,812,754,733.12	10,701,936,126.98	72.25	主要系合作项目股东借款增加所致
其他流动负债	21,289,747,480.28	7,112,985,531.08	14,176,761,949.20	199.31	主要系待转销项税及短期应付债券增加所致
长期借款	67,318,409,464.67	45,735,232,647.95	21,583,176,816.72	47.19	主要系到期日在一年以上的长期融资额增加所致
应付债券	17,002,929,117.34	12,993,092,361.37	4,009,836,755.97	30.86	主要系应付债券增加所致
递延所得税负债	202,666,908.00	129,278,614.47	73,388,293.53	56.77	主要系应纳税暂时性差异增加所致

项目	本期数（1-9月）	上期同期（1-9月）	增减额	增减率 (%)	变动原因
营业收入	28,761,747,256.78	19,438,054,057.17	9,323,693,199.61	47.97	主要系房产项目收入增加所致
营业成本	21,721,408,277.38	12,799,533,824.42	8,921,874,452.96	69.70	主要系房产项目

					目成本增加所致
其他收益	15,341,290.69	2,421,962.81	12,919,327.88	533.42	主要系政府补助增加所致
投资收益	406,617,593.42	139,276,407.48	267,341,185.94	191.95	主要系本期合营联营企业盈利增加所致
信用减值损失	-35,558,807.24	-17,207,357.90	-18,351,449.34	106.65	主要系应收款项坏账准备增加所致
公允价值变动收益	-62,480,297.39	-26,106,400.51	-36,373,896.88	139.33	主要系人民币与外汇期权组合交易合约公允价值变动所致
资产处置收益	-51,960.14	-84,169.58	32,209.44	-38.27	主要系本期资产处置减少所致
营业外收入	25,081,459.39	61,134,783.03	-36,053,323.64	-58.97	主要系违约金收入减少所致
营业外支出	90,341,649.75	14,103,269.38	76,238,380.37	540.57	主要系支付新冠疫情捐赠款所致
投资活动产生的现金流量净额	-37,259,095,965.29	-19,361,706,500.47	-17,897,389,464.82	92.44	主要系投资净流出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	41,425,763,071.75	6,079,222,553.87	35,346,540,517.88	581.43	主要系新增融资增加所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、设立租赁住房资产支持专项计划暨关联交易的事项

为进一步盘活存量资产、丰富融资渠道，提高公司资金使用效率，公司以拥有的租赁住房作为底层资产，聘请华金证券股份有限公司作为计划管理人，发起设立“华发股份租赁住房二号资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”），并通过专项计划发生资产支持证券进行融资，总融资额不超过50亿元。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-050）。

2、华发集团为供应链金融资产支持产品提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的事项

经公司于2020年7月13日召开的第九届董事局第七十三次会议及2020年7月29日召开的2020年第五次临时股东大会审议通过了《关于华发集团为供应链金融资产支持产品提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-051）。

3、受托管理房地产项目暨关联交易的事项

为解决同业竞争，公司控股股东珠海华发集团有限公司下属子公司：珠海华瓴建设工程有限公司、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司通过单一来源采购的方式，分别将珠海市工人文化宫及市方志馆项目S1、S3及S5区域、十字门控股名下17宗用地项目托管给公司，托管内容为上述项目的注册商标许可使用、工程全流程管理及营销管理等。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-052）。

4、中标土地的事项

公司全资子公司太仓华蔓房地产开发有限公司经公开竞投获得上海市闵行区颛桥镇闵行新城MHC10402单元25A-11A地块（地块公告号：202014001）的国有建设用地使用权。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-055）。

5、子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的事项

公司全资子公司珠海铎国商贸有限公司拟将其应收账款转让给华金国际商业保理（珠海）有限公司（以下简称“华金保理”），由华金保理为其开展应收账款保理融资业务。本次保理融资金额不超过人民币5亿元（含本数）。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-060）。

6、公司开展外汇套期保值业务

经公司2019年9月4日召开的第九届董事局第五十八次会议及2019年9月20日召开的2019年第八次临时股东大会审议通过，授权公司及下属子公司在累计不超过10亿美元额度内开展外汇套期保值业务，合约期限均在三年以内，授权期限为股东大会审议通过之日起一年。由于授权期限到期，公司继续授权经营班子在不超过10亿美元的额度内（含本数）开展外汇套

期保值业务以对冲风险。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-062）。

7、调整公司限制性股票激励计划回购价格

2020年9月4日，公司召开第九届董事局第七十六次会议及第九届监事会第三十二次会议，审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》，将本次限制性股票回购价格由3.87元/股调整为3.47元/股。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-063）。

8、回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票

鉴于原激励对象梁贤赵、庄佳武等2人因个人原因离职，不符合激励计划的激励对象范围，公司董事局决定将上述2名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计31,500股进行回购注销。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-064）。

9、对外提供担保

为推进项目开发建设，公司合营公司琴发实业（我司持有其60%股权，珠海大横琴集团有限公司持有其40%股权）向太平洋资产管理有限责任公司申请本金不超过人民币40亿元的融资贷款。公司与珠海大横琴集团有限公司按持股比例为琴发实业本次融资贷款提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。公司担保的主债权本金金额为不超过人民币24亿元，担保期间为本投资计划存续期及主合同项下主债务最后履行期限届满之日起两年。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-065）。

10、对外提供反担保

为推动合作项目开发建设，公司合营公司深圳融祺（公司全资子公司深圳市华发房地产开发有限公司及金融街(深圳)投资有限公司分别持有其50%的股权）以合作供应商享有的应收账款债权作为专项计划的基础资产，发起设立供应链资产专项计划（以下简称“专项计划”），金额不超过人民币5亿元。根据“同股同权”的合作原则，公司出具《关于加入债务分担的承诺函》，承诺按照对深圳融祺持股比例实质分担专项计划中金融街控股在《流动性支持承诺函》项下的加入债务，我司承担担保责任的金额以各期专项计划中项目公司出具的《付款确认书》中的项目公司应付账款金额的50%为限，即担保金额不超过人民币2.5亿元。具体内容

详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-065）。

11、签订《增资协议》暨关联交易

公司全资子公司珠海华亿投资有限公司对控股子公司珠海十字门城建有限公司（以下简称“十字门城建”）进行现金增资并签订《增资协议》。增资完成后，十字门城建注册资本由2,000万元增加至4,000万元，公司对十字门城建持股比例变更为75%。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-066）。

12、开展可续期信托融资暨关联交易

经公司第九届董事局第七十七次会议审议通过，公司子公司铎国商贸拟与中原信托开展不超过25亿元可续期信托融资。中原信托设立相应信托计划，公司关联方华金资管为信托计划投资人，本次交易涉及关联交易。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-072）。

13、对外提供反担保

公司全资子公司珠海华发园林工程有限公司、珠海华明科技发展有限公司、珠海华福商贸发展有限公司拟进行融资合计不超过6.9亿，单笔融资期限均不超过3年。广东省融资再担保有限公司（以下简称“省再担”）为本次融资向投资者提供保证担保，保证方式为连带责任保证。同时公司向省再担提供连带责任保证反担保，担保期限为债务履行期限届满之日起2年。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-074）。

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	珠海华发实业股份有限公司
法定代表人	李光宁
日期	2020年10月30日