

公司代码：600340

公司简称：600340

华夏幸福基业股份有限公司

2020 年第一季度报告

目 录

一、 重要提示	3
二、 公司基本情况	3
三、 重要事项	6
四、 附录	11

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）李承保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

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	474,931,445,868.44	457,811,946,545.48	3.74
归属于上市公司股东的净资产	49,515,082,274.99	50,036,273,358.07	-1.04
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-12,511,801,286.99	-15,453,734,796.32	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	19,518,479,792.56	10,292,154,348.41	89.64
归属于上市公司股东的净利润	2,887,222,441.72	2,963,853,546.89	-2.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,834,999,445.33	2,982,999,932.98	-4.96
加权平均净资产收益率(%)	6.12	7.95	减少 1.83 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.95	0.97	-2.06
稀释每股收益(元/股)	0.95	0.97	-2.06

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
非流动资产处置损益	43,502,504.86
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
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	13,939,159.27
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
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	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	4,393,042.77
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
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	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
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	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	27,107,227.72
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	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,157,111.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
少数股东权益影响额（税后）	-10,566.42
所得税影响额	-17,551,260.67
合计	52,222,996.39

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）			87,972			
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	798,905,058	26.51	0	质押 冻结	323,351,000 4,570,000	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	318,633,337	10.57	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	252,258,970	8.37	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	183,206,744	6.08	0	无	0	其他
华夏幸福基业控股股份公司－华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户	152,500,000	5.06	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	133,000,000	4.41	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	88,523,436	2.94	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	84,005,097	2.79	0	无	0	其他
全国社保基金一零八组合	31,763,366	1.05	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	25,465,700	0.85	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			798,905,058	人民币普通股	798,905,058	
中国平安人寿保险股份有限公司－自有资金			318,633,337	人民币普通股	318,633,337	
中国平安人寿保险股份有限公司－分红一个险分红			252,258,970	人民币普通股	252,258,970	
中国平安人寿保险股份有限公司－万能一个险万能			183,206,744	人民币普通股	183,206,744	
华夏幸福基业控股股份公司－华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户			152,500,000	人民币普通股	152,500,000	
华夏控股－光大证券－20 华夏 EB 担保及信托财产专户			133,000,000	人民币普通股	133,000,000	
中国证券金融股份有限公司			88,523,436	人民币普通股	88,523,436	
香港中央结算有限公司			84,005,097	人民币普通股	84,005,097	
全国社保基金一零八组合			31,763,366	人民币普通股	31,763,366	
中央汇金资产管理有限责任公司			25,465,700	人民币普通股	25,465,700	

上述股东关联关系或一致行动的说明	华夏控股通过账户名称为“华夏幸福基业控股股份公司”、“华夏幸福基业控股股份公司—华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户”和“华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户”账户合计持有公司 1,084,405,058 股股份，占公司截至报告期末总股本 3,013,285,909 股的 35.99%。华夏控股一致行动人鼎基资本持有公司 20,520,000 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 15,124,327 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 1,120,049,385 股，占公司截至报告期末总股本的 37.17%。 此外，上述股东持股情况表中华夏控股账户处于冻结状态的 457 万股股份，系华夏控股为其非公开发行可交换公司债券划转至“华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户”的股份，该部分股份于 2020 年 3 月 31 日处于冻结状态，并已于 4 月 1 日划转至上述担保及信托账户（具体内容详见公司临 2020-042 号公告）。 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”的三个账户合计持有公司 754,099,051 股股份，上述三个账户及平安人寿其他账户与平安人寿的一致行动人平安资管共计持有公司 758,253,503 股股份，占公司总股本的 25.16%； 上述其他股东间关联关系未知。
------------------	--

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

单位：元

项目名称	期末数	期初数	变动比例 (%)	情况说明
应付职工薪酬	486,582,246.30	2,464,956,905.18	-80.26	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	46,437,180,829.61	33,818,358,564.15	37.31	主要系本期长期借款及应付债券重分类所致
长期应付款	920,790,460.00	1,348,368,711.83	-31.71	主要系融资租赁款归还所致

3.1.2 合并利润表项目变动情况

单位：元

项目名称	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	变动比例 (%)	情况说明
营业收入	19,518,479,792.56	10,292,154,348.41	89.64	主要系地产业务结算增加所致

营业成本	11,239,888,386.16	3,572,281,549.02	214.64	主要系地产业务结算增加所致
税金及附加	1,143,424,100.62	463,548,476.32	146.67	主要系地产业务结算增加所致
财务费用	1,057,783,964.84	377,757,599.43	180.02	主要系利息支出增加所致
投资收益	30,523,395.46	94,417,214.13	-67.67	主要系委托理财及贷款减少所致
资产处置收益	43,502,504.86	-67,079,758.93	不适用	主要系本期处置无形资产所致
营业外收入	47,632,495.73	11,608,993.64	310.31	主要系本期违约金收入增加所致

3.1.3 合并现金流量表项目变动情况

单位：元

项目名称	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	变动比例 (%)	情况说明
购买商品、接受劳务支付的现金	13,926,443,150.24	21,167,432,049.03	-34.21	主要系支付工程款减少所致
收回投资收到的现金		30,000,000.00	不适用	主要系本期理财到期较少所致
取得投资收益收到的现金	6,475,774.88	54,066,988.08	-88.02	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	52,222,996.39	26,000,000.00	100.86	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		427,934,693.08	不适用	主要系本期无处置子公司所致
投资支付的现金	96,611,691.79	1,390,645,891.26	-93.05	主要系本期对外投资减少所致
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		130,000,000.00	不适用	主要系本期收购减少所致
吸收投资收到的现金	4,504,481,873.51	0.00	不适用	主要系本期少数股东投入增加所致
偿还债务支付的现金	20,342,549,814.48	11,262,913,770.03	80.62	主要系本期偿还债务增加所致

支付其他与筹资活动有关的现金	4,000,000,000.00	2,169,274,872.02	84.39	主要系本期归还永续债所致
----------------	------------------	------------------	-------	--------------

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

3.2.1 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(%)
1	固安区域	908,825.06	620,336.57	2,104,934.33	是	113,263.90 22,404.57	51.00 32.00
2	霸州区域	916,545.00	992,221.22	1,580,851.80	是	77,510.00	35.00
3	永清区域	224,102.57	-	426,439.85	是	115,276.12	90.00
4	文安区域	69,554.59	80,733.33	139,109.18	否	-	-
5	涿州区域	210,462.70	-	420,925.40	否	-	-
6	大厂区域	307,949.08	726,025.77	621,736.88	是	126,994.32 78,211.34	20.00 40.00
7	香河区域	237,448.87	11,333.00	567,264.24	否	-	-
8	广阳区域	86,409.22	873,134.18	184,478.37	否	-	-
9	安次区域	71,358.77	-	142,717.54	是	71,358.77	44.14
10	廊坊开发区	44,305.10	294,931.64	85,943.54	否	-	-
11	北戴河新区	58,007.96	105,231.49	29,745.56	否	-	-
12	昌黎区域	420,185.70	202,619.29	454,414.75	否	-	-
13	怀来区域	-	399,417.33	-	否	-	-
14	涿鹿区域	-	119,293.20	-	否	-	-
15	来安区域	-	715,377.43	-	否	-	-
16	和县区域	7,700.10	8,626.71	15,400.20	是	7,700.10	50.00
17	博望区域	-	146,364.03	-	否	-	-
18	江宁区域	-	170,703.84	-	否	-	-
19	南京开发区	28,151.29	67,073.33	61,932.84	是	28,151.29	27.00
20	高淳区域	-	29,420.00	-	否	-	-
21	溧水区域	-	70,939.50	-	否	-	-
22	嘉善区域	-	293,335.27	-	否	-	-
23	南浔区域	66,380.00	186,666.00	132,760.00	否	-	-
24	德清区域	-	38,666.67	-	否	-	-
25	柯桥区域	-	70,666.67	-	否	-	-
26	萧山河上区	-	53,333.33	-	否	-	-
27	嘉善经开区	-	32,666.67	-	否	-	-
28	舒城区域	124,662.00	889,486.09	283,437.50	否	-	-

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(%)
29	长丰区域	75,470.00	255,777.00	135,846.00	是	75,470.00	60.00
30	肥东区域	26,228.50	46,476.00	52,457.00	是	26,228.50	27.00
31	武陟区域	-	506,754.40	-	否	-	-
32	新郑区域	9,597.92	355,996.99	23,994.81	是	9,597.92	50.00
33	长葛区域	-	254,276.83	-	否	-	-
34	新密区域	-	122,666.67	-	否	-	-
35	祥符区域	-	60,666.67	-	否	-	-
36	获嘉区域	-	191,333.33	-	否	-	-
37	武昌区域	425,455.00	-	1,172,940.12	否	-	-
38	双柳区域	93,987.43	282,993.49	235,001.18	是	93,987.43	50.00
39	问津区域	44,247.13	198,438.80	115,093.91	是	44,247.13	50.00
40	嘉鱼区域	14,000.00	530,145.42	63,118.00	否	-	-
41	团风区域	-	61,840.50	-	否	-	-
42	孝感区域	-	175,154.00	-	否	-	-
43	黄陂区域	-	132,161.00	-	否	-	-
44	文登区域	358,480.00	-	466,876.00	否	-	-
45	蒲江区域	56,006.21	203,733.44	100,811.18	否	-	-
46	彭山区域	-	318,293.35	-	否	-	-
47	兴安区域	559,316.00	-	541,650.00	是	559,316.00	70.00
48	邢台区域	-	146,666.66	-	否	-	-
49	邯郸区域	-	65,360.33	-	否	-	-
50	雨湖区域	69,639.85	145,667.40	71,729.05	否	-	-
51	云龙区域	-	199,144.33	-	否	-	-
52	苏家屯区域	-	220,207.00	-	否	-	-
53	清镇区域	-	152,127.73	-	否	-	-
54	修文区域	40,442.95	-	80,885.90	否	-	-
55	泾阳区域	-	176,675.50	-	否	-	-
56	元氏区域	69,999.00	93,199.47	140,000.00	是	69,999.00	20.00
57	行唐区域	-	30,005.15	-	否	-	-
合计		5,624,918.00	12,124,364.00	10,452,495.12	-	1,519,716.39	-

3.2.2 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 年第一季度公司及下属公司房地产项目开工及竣工情况		
区域	2020 年第一季度新开工工程的楼面面积	2020 年第一季度已竣工工程的楼面面积

	(平方米)	(平方米)
成都	-	117,315.00
大厂	-	463,980.54
德清	122,043.58	-
肥东	40,495.00	-
国际		17,147.59
来安	31,856.68	209,262.90
廊坊	-	166,593.08
溧水	211,237.94	-
南京开发区	119,617.62	-
香河	-	141,226.95
郑州	118,776.71	-
总计	644,027.53	1,115,526.06

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 4 月 24 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2020 年 3 月 31 日

编制单位: 华夏幸福基业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	46,435,565,505.88	42,962,713,063.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	390,200.00	390,200.00
应收账款	48,613,400,916.33	46,871,039,461.85
应收款项融资		
预付款项	4,673,703,593.12	4,628,653,350.31
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	16,333,293,276.70	15,408,171,679.90
其中: 应收利息	391,897,781.96	363,524,599.81
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	171,370,189,136.89	290,281,390,276.14
合同资产	126,129,128,853.97	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,705,320,000.00	3,705,320,000.00
其他流动资产	18,241,946,218.20	14,986,809,112.27
流动资产合计	435,502,937,701.09	418,844,487,143.48
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		
长期股权投资	4,770,998,927.38	4,738,023,285.41
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	4,493,989,996.65	4,206,943,836.42
投资性房地产	3,340,380,000.00	3,340,380,000.00
固定资产	7,545,478,950.58	7,691,092,062.12
在建工程	6,620,744,455.19	6,589,058,715.22

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,937,073,684.63	6,998,164,471.71
开发支出		
商誉	304,996,523.62	304,996,523.62
长期待摊费用	2,544,632,370.68	2,664,743,739.65
递延所得税资产	2,782,927,194.12	2,346,770,703.35
其他非流动资产	87,286,064.50	87,286,064.50
非流动资产合计	39,428,508,167.35	38,967,459,402.00
资产总计	474,931,445,868.44	457,811,946,545.48
流动负债：		
短期借款	28,234,800,000.00	26,575,100,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	8,608,530,266.97	7,650,889,746.05
应付账款	32,557,790,482.16	37,943,276,852.03
预收款项	125,549,747.99	125,284,577,269.73
合同负债	121,406,042,716.77	
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	486,582,246.30	2,464,956,905.18
应交税费	10,934,229,174.10	9,698,376,614.00
其他应付款	14,952,032,655.70	15,070,013,798.81
其中：应付利息	2,986,104,058.92	2,551,790,313.59
应付股利		
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	46,437,180,829.61	33,818,358,564.15
其他流动负债	9,571,464,221.71	6,826,614,566.39
流动负债合计	273,314,202,341.31	265,332,164,316.34
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	54,573,881,095.04	48,789,992,626.24
应付债券	67,941,095,608.68	68,464,823,662.51
其中：优先股		
永续债		

租赁负债		
长期应付款	920,790,460.00	1,348,368,711.83
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	15,270,188.37	15,406,788.43
递延所得税负债	308,867,211.25	174,979,511.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	123,759,904,563.34	118,793,571,300.46
负债合计	397,074,106,904.65	384,125,735,616.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,013,285,909.00	3,013,285,909.00
其他权益工具	1,800,000,000.00	5,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,800,000,000.00	5,800,000,000.00
资本公积	1,482,473,372.55	1,442,035,909.14
减：库存股	456,059,190.00	456,059,190.00
其他综合收益	-881,478,556.83	-517,473,448.67
专项储备		
盈余公积	1,913,090,187.27	1,913,090,187.27
一般风险准备		
未分配利润	42,643,770,553.00	38,841,393,991.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	49,515,082,274.99	50,036,273,358.07
少数股东权益	28,342,256,688.80	23,649,937,570.61
所有者权益（或股东权益）合计	77,857,338,963.79	73,686,210,928.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	474,931,445,868.44	457,811,946,545.48

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

母公司资产负债表

2020 年 3 月 31 日

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,567,991,063.56	3,745,415,358.77
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		

应收款项融资		
预付款项	62,320,094.08	20,855,431.51
其他应收款	52,474,349,960.44	50,586,647,875.74
其中：应收利息	2,358,575.34	1,157,424.66
应收股利	11,019,931,182.95	11,019,931,182.95
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,015,614,903.00	2,015,614,903.00
其他流动资产	1,582,988.06	2,890,462.23
流动资产合计	57,121,859,009.14	56,371,424,031.25
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	43,593,869,869.55	42,166,766,740.03
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	719,000,000.00	732,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	4,941,719.80	5,576,561.84
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	166,551,414.06	170,329,770.58
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	108,446,499.88	6,349,069.48
其他非流动资产		3,420,366.75
非流动资产合计	44,592,809,503.29	43,084,442,508.68
资产总计	101,714,668,512.43	99,455,866,539.93
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	38,351,940.55	453,428,164.99
应交税费	90,636,102.78	189,961,876.49

其他应付款	43,295,821,288.31	37,130,335,335.88
其中：应付利息	1,177,865,105.17	1,241,419,668.98
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,641,022,500.71	1,914,851,687.47
其他流动负债		
流动负债合计	53,065,831,832.35	39,688,577,064.83
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	28,655,038,071.57	35,461,247,005.37
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	1,958,998.70	1,958,998.70
非流动负债合计	28,656,997,070.27	35,463,206,004.07
负债合计	81,722,828,902.62	75,151,783,068.90
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,013,285,909.00	3,013,285,909.00
其他权益工具	1,800,000,000.00	5,800,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,800,000,000.00	5,800,000,000.00
资本公积	8,894,572,819.22	8,854,135,355.81
减：库存股	456,059,190.00	456,059,190.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,808,392,922.32	1,808,392,922.32
未分配利润	4,931,647,149.27	5,284,328,473.90
所有者权益（或股东权益）合计	19,991,839,609.81	24,304,083,471.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	101,714,668,512.43	99,455,866,539.93

法定代表人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：李承

合并利润表

2020 年 1—3 月

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年第一季度	2019 年第一季度
一、营业总收入	19,518,479,792.56	10,292,154,348.41
其中：营业收入	19,518,479,792.56	10,292,154,348.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	14,843,423,850.17	5,847,951,784.68
其中：营业成本	11,239,888,386.16	3,572,281,549.02
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	1,143,424,100.62	463,548,476.32
销售费用	273,928,048.05	333,851,102.14
管理费用	1,125,815,266.87	1,097,437,602.65
研发费用	2,584,083.63	3,075,455.12
财务费用	1,057,783,964.84	377,757,599.43
其中：利息费用	1,107,481,562.03	441,584,797.49
利息收入	82,601,378.23	75,622,452.95
加：其他收益	13,939,159.27	12,329,087.08
投资收益（损失以“－”号填列）	30,523,395.46	94,417,214.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-976,875.03	-790,067.24
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）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-215,204,055.25	-219,414,840.51
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-53,496.86	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	43,502,504.86	-67,079,758.93
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,547,763,449.87	4,264,454,265.50

加：营业外收入	47,632,495.73	11,608,993.64
减：营业外支出	66,789,606.87	70,835,217.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,528,606,338.73	4,205,228,041.72
减：所得税费用	1,453,546,652.33	1,178,396,600.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,075,059,686.40	3,026,831,440.75
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,075,059,686.40	3,026,831,440.75
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）	2,887,222,441.72	2,963,853,546.89
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	187,837,244.68	62,977,893.86
六、其他综合收益的税后净额	-364,005,108.16	127,853,222.30
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-364,005,108.16	127,853,222.30
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	-364,005,108.16	127,853,222.30
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（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	-364,005,108.16	127,853,222.30
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,711,054,578.24	3,154,684,663.05
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2,523,217,333.56	3,091,706,769.19
（二）归属于少数股东的综合收益总额	187,837,244.68	62,977,893.86
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.95	0.97
（二）稀释每股收益(元/股)	0.95	0.97

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：0 元。

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

母公司利润表

2020 年 1—3 月

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年第一季度	2019 年第一季度
一、营业收入		323,102,886.82
减：营业成本		
税金及附加	127,117.10	1,831,718.56
销售费用	9,187,825.71	11,176,678.28
管理费用	245,222,477.63	496,343,289.29
研发费用		
财务费用	168,334,741.23	151,187,407.52
其中：利息费用	192,912,922.95	179,971,356.29
利息收入	24,679,311.76	29,323,408.56
加：其他收益		10,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	12,137,609.16	7,346,602.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,842,712.86	4,753,627.42
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）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	1,693,949.48	-48,997.50
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）	-409,040,603.03	-320,138,601.94
加：营业外收入	70,000.00	45,000.00
减：营业外支出	208,152.00	20,550.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-409,178,755.03	-320,114,151.94
减：所得税费用	-102,097,430.40	-80,028,537.98
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-307,081,324.63	-240,085,613.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-307,081,324.63	-240,085,613.96
（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		

(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		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
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	-307,081,324.63	-240,085,613.96
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：李承

合并现金流量表

2020 年 1—3 月

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020年第一季度	2019年第一季度
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	11,504,640,640.52	15,651,995,593.32
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		
收到其他与经营活动有关的现金	484,180,612.44	498,708,893.91
经营活动现金流入小计	11,988,821,252.96	16,150,704,487.23
购买商品、接受劳务支付的现金	13,926,443,150.24	21,167,432,049.03
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	3,598,368,208.54	3,524,957,798.46
支付的各项税费	5,014,112,107.00	4,868,545,762.06
支付其他与经营活动有关的现金	1,961,699,074.17	2,043,503,674.00
经营活动现金流出小计	24,500,622,539.95	31,604,439,283.55
经营活动产生的现金流量净额	-12,511,801,286.99	-15,453,734,796.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		30,000,000.00
取得投资收益收到的现金	6,475,774.88	54,066,988.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	52,222,996.39	26,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		427,934,693.08
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	58,698,771.27	538,001,681.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74,118,069.38	100,258,397.67

投资支付的现金	96,611,691.79	1,390,645,891.26
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		130,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	170,729,761.17	1,620,904,288.93
投资活动产生的现金流量净额	-112,030,989.90	-1,082,902,607.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,504,481,873.51	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,504,481,873.51	
取得借款收到的现金	39,671,003,299.31	33,142,822,912.86
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	44,175,485,172.82	33,142,822,912.86
偿还债务支付的现金	20,342,549,814.48	11,262,913,770.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,743,553,287.53	3,179,019,848.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,000,000,000.00	2,169,274,872.02
筹资活动现金流出小计	28,086,103,102.01	16,611,208,490.92
筹资活动产生的现金流量净额	16,089,382,070.81	16,531,614,421.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,302,648.95	9,490,311.48
五、现金及现金等价物净增加额	3,472,852,442.87	4,467,329.33
加：期初现金及现金等价物余额	41,144,182,734.29	45,605,073,741.31
六、期末现金及现金等价物余额	44,617,035,177.16	45,609,541,070.64

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

母公司现金流量表

2020 年 1—3 月

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020年第一季度	2019年第一季度
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		360,147,090.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,746,137,252.08	16,644,951,299.52
经营活动现金流入小计	18,746,137,252.08	17,005,098,389.64
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	624,321,379.69	865,328,399.80
支付的各项税费	338,998,915.52	127,268,035.77

支付其他与经营活动有关的现金	13,730,922,507.41	13,603,651,193.81
经营活动现金流出小计	14,694,242,802.62	14,596,247,629.38
经营活动产生的现金流量净额	4,051,894,449.46	2,408,850,760.26
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		30,000,000.00
取得投资收益收到的现金	6,294,896.30	2,592,974.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	6,294,896.30	32,592,974.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,827,696.00
投资支付的现金	38,000,000.00	1,072,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,370,260,416.66	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,408,260,416.66	1,073,827,696.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,401,965,520.36	-1,041,234,721.03
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	1,000,000,000.00	4,098,111,369.86
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,000,000,000.00	4,098,111,369.86
偿还债务支付的现金	83,250,000.00	7,817,208,763.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	744,103,224.31	552,784,366.96
支付其他与筹资活动有关的现金	4,000,000,000.00	20,189,800.00
筹资活动现金流出小计	4,827,353,224.31	8,390,182,930.68
筹资活动产生的现金流量净额	-3,827,353,224.31	-4,292,071,560.82
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	-1,177,424,295.21	-2,924,455,521.59
加: 期初现金及现金等价物余额	3,745,415,358.77	9,130,241,719.90
六、期末现金及现金等价物余额	2,567,991,063.56	6,205,786,198.31

法定代表人: 王文学 主管会计工作负责人: 吴中兵 会计机构负责人: 李承

4.2 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
----	------------------	----------------	-----

流动资产：			
货币资金	42,962,713,063.01	42,962,713,063.01	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	390,200.00	390,200.00	
应收账款	46,871,039,461.85	46,871,039,461.85	
应收款项融资			
预付款项	4,628,653,350.31	4,628,653,350.31	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	15,408,171,679.90	15,408,171,679.90	
其中：应收利息	363,524,599.81	363,524,599.81	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	290,281,390,276.14	170,276,544,893.38	-120,004,845,382.76
合同资产		122,916,175,804.31	122,916,175,804.31
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	3,705,320,000.00	3,705,320,000.00	
其他流动资产	14,986,809,112.27	15,530,011,296.30	543,202,184.03
流动资产合计	418,844,487,143.48	422,299,019,749.06	3,454,532,605.58
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			
长期股权投资	4,738,023,285.41	4,738,023,285.41	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	4,206,943,836.42	4,206,943,836.42	
投资性房地产	3,340,380,000.00	3,340,380,000.00	
固定资产	7,691,092,062.12	7,691,092,062.12	
在建工程	6,589,058,715.22	6,589,058,715.22	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,998,164,471.71	6,998,164,471.71	
开发支出			
商誉	304,996,523.62	304,996,523.62	
长期待摊费用	2,664,743,739.65	2,664,743,739.65	
递延所得税资产	2,346,770,703.35	2,409,067,666.97	62,296,963.62

其他非流动资产	87,286,064.50	87,286,064.50	
非流动资产合计	38,967,459,402.00	39,029,756,365.62	62,296,963.62
资产总计	457,811,946,545.48	461,328,776,114.68	3,516,829,569.20
流动负债：			
短期借款	26,575,100,000.00	26,575,100,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	7,650,889,746.05	7,650,889,746.05	
应付账款	37,943,276,852.03	37,943,276,852.03	
预收款项	125,284,577,269.73	144,683,887.97	-125,139,893,381.76
合同负债		125,139,893,381.76	125,139,893,381.76
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	2,464,956,905.18	2,464,956,905.18	
应交税费	9,698,376,614.00	9,973,716,802.37	275,340,188.37
其他应付款	15,070,013,798.81	15,070,013,798.81	
其中：应付利息	2,551,790,313.59	2,551,790,313.59	
应付股利			
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	33,818,358,564.15	33,818,358,564.15	
其他流动负债	6,826,614,566.39	8,925,948,613.48	2,099,334,047.09
流动负债合计	265,332,164,316.34	267,706,838,551.80	2,374,674,235.46
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	48,789,992,626.24	48,789,992,626.24	
应付债券	68,464,823,662.51	68,464,823,662.51	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	1,348,368,711.83	1,348,368,711.83	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	15,406,788.43	15,406,788.43	
递延所得税负债	174,979,511.45	310,420,503.88	135,440,992.43
其他非流动负债			
非流动负债合计	118,793,571,300.46	118,929,012,292.89	135,440,992.43

负债合计	384,125,735,616.80	386,635,850,844.69	2,510,115,227.89
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,013,285,909.00	3,013,285,909.00	
其他权益工具	5,800,000,000.00	5,800,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	5,800,000,000.00	5,800,000,000.00	
资本公积	1,442,035,909.14	1,442,035,909.14	
减：库存股	456,059,190.00	456,059,190.00	
其他综合收益	-517,473,448.67	-517,473,448.67	
专项储备			
盈余公积	1,913,090,187.27	1,913,090,187.27	
一般风险准备			
未分配利润	38,841,393,991.33	39,802,148,111.28	960,754,119.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	50,036,273,358.07	50,997,027,478.02	960,754,119.95
少数股东权益	23,649,937,570.61	23,695,897,791.97	45,960,221.36
所有者权益（或股东权益）合计	73,686,210,928.68	74,692,925,269.99	1,006,714,341.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	457,811,946,545.48	461,328,776,114.68	3,516,829,569.20

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22号），公司于 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入会计准则。新收入准则以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认的判断标准，根据新收入准则对一段时间内履行履约义务条件的规定，公司产业新城PPP业务中的土地整理及公基建业务符合准则十一条第（二）项条件，即政府能够控制履约过程中在建的商品，土地整理和公基建业务适用在一段时间内按履约进度确认收入。2020年1月1日前，公司在土地移交土地部门后和工程竣工验收后，在公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

公司因签订商品房销售合同而发生的佣金等直接增量成本确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。2020年1月1日前，这些增量成本在发生时即被确认为销售费用。

按照新收入准则的要求，公司将在编制2020年度及各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数调整当年年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。新收入准则的上述影响将使得公司需调整2020年期初留存收益：期初留存收益增加9.61亿元，少数股东权益增加0.46亿元。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,745,415,358.77	3,745,415,358.77	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	20,855,431.51	20,855,431.51	
其他应收款	50,586,647,875.74	50,586,647,875.74	
其中：应收利息	1,157,424.66	1,157,424.66	
应收股利	11,019,931,182.95	11,019,931,182.95	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	2,015,614,903.00	2,015,614,903.00	
其他流动资产	2,890,462.23	2,890,462.23	
流动资产合计	56,371,424,031.25	56,371,424,031.25	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	42,166,766,740.03	42,166,766,740.03	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	732,000,000.00	732,000,000.00	
投资性房地产			
固定资产	5,576,561.84	5,576,561.84	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	170,329,770.58	170,329,770.58	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	6,349,069.48	6,349,069.48	
其他非流动资产	3,420,366.75	3,420,366.75	
非流动资产合计	43,084,442,508.68	43,084,442,508.68	
资产总计	99,455,866,539.93	99,455,866,539.93	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	453,428,164.99	453,428,164.99	
应交税费	189,961,876.49	189,961,876.49	
其他应付款	37,130,335,335.88	37,130,335,335.88	
其中：应付利息	1,241,419,668.98	1,241,419,668.98	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,914,851,687.47	1,914,851,687.47	
其他流动负债			
流动负债合计	39,688,577,064.83	39,688,577,064.83	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	35,461,247,005.37	35,461,247,005.37	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	1,958,998.70	1,958,998.70	
非流动负债合计	35,463,206,004.07	35,463,206,004.07	
负债合计	75,151,783,068.90	75,151,783,068.90	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,013,285,909.00	3,013,285,909.00	
其他权益工具	5,800,000,000.00	5,800,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	5,800,000,000.00	5,800,000,000.00	
资本公积	8,854,135,355.81	8,854,135,355.81	
减：库存股	456,059,190.00	456,059,190.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,808,392,922.32	1,808,392,922.32	
未分配利润	5,284,328,473.90	5,284,328,473.90	
所有者权益（或股东权益）合计	24,304,083,471.03	24,304,083,471.03	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	99,455,866,539.93	99,455,866,539.93	

各项目调整情况的说明：

☐适用 ☒不适用

4.3 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

☒适用 ☐不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(财会[2017]22 号)，公司于 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入会计准则。根据衔接规定，首次执行本准则的企业，应当根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

4.4 审计报告

☐适用 ☒不适用