

一、重要提示
 (一)本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
 (二)本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。
 (三)公司全体董事出席董事会会议。
 (四)中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
 (五)经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
 2020年4月24日,公司第六届董事会第八十六次会议审议通过,公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案为:拟以公司实施权益分派的股权登记日总股本为基数,截至2020年4月24日,公司总股本为3,013,285,909股,以此计算合计拟派发现金股利4,519,928,863.50元(含税),拟转增903,985,773股。在实施权益分派的股权登记日前,公司总股本发生变动,将按照每股分配/转增比例不变,同时相应调整分配/转增总额,并将另行公告具体调整情况。本次利润分配及资本公积金转增股本预案需经公司2019年年度股东大会审议通过后方可实施。

2019年 年度报告摘要

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

2. 报告期分季度的主要会计数据

	单位:元 币种:人民币			
	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	10,292,154,348.41	28,437,958,453.77	25,588,359,662.75	40,891,063,752.29
归属于上市公司股东的净利润	2,963,853,546.89	5,516,972,516.92	1,265,407,587.69	4,865,544,845.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,982,999,932.98	5,459,483,492.80	1,261,437,854.01	4,738,889,530.21
经营活动产生的现金流量净额	-15,453,734,796.32	-5,047,611,729.60	-19,052,759,378.75	7,735,007,479.61

季度数据均已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

四)股本及股东情况

1. 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

截止报告期末普通股股东总数(户)		79,757	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		87,972	
前10名股东持股情况			
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)
华夏幸福基业控股股份公司	-155,843,558	931,905,058	30.93
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	170,888,000	318,633,337	10.57
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	0	252,258,970	8.37
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	0	183,206,744	6.08
华夏幸福基业控股股份公司-华夏幸福基业控股股份公司公开发行2017年公司债(第一期)	0	152,500,000	5.06
香港中央结算有限公司	54,527,204	89,075,959	2.96
中国证券金融股份有限公司	0	88,523,436	2.94
全国社保基金一零八组合	29,388,204	29,400,140	0.98
中国证券金融股份有限公司-自营	0	25,465,700	0.85
青岛城投金融控股集团(有限合伙)	0	23,238,774	0.77

华夏幸福基业控股股份公司"和"华夏幸福基业控股股份公司-华夏幸福基业控股股份公司公开发行2017年公司债(第一期)质押押单"质押押单合计持有公司1,084,405,658股,占公司截至报告期末总股本3,013,285,909股的35.99%。"华夏幸福基业控股股份公司"和"华夏幸福基业控股股份公司-华夏幸福基业控股股份公司公开发行2017年公司债(第一期)"质押押单合计持有公司1,084,405,658股,占公司截至报告期末总股本3,013,285,909股的35.99%。"华夏幸福基业控股股份公司"和"华夏幸福基业控股股份公司-华夏幸福基业控股股份公司公开发行2017年公司债(第一期)"质押押单合计持有公司1,084,405,658股,占公司截至报告期末总股本3,013,285,909股的35.99%。"华夏幸福基业控股股份公司"和"华夏幸福基业控股股份公司-华夏幸福基业控股股份公司公开发行2017年公司债(第一期)"质押押单合计持有公司1,084,405,658股,占公司截至报告期末总股本3,013,285,909股的35.99%。

上述股东关联关系或一致行动的说明

□适用 √不适用

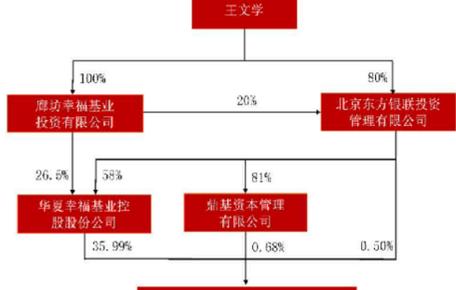
2. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 √不适用



3. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 √不适用



4. 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用 √不适用

(二)公司债券相关情况

√适用 √不适用

1. 公司债券基本情况

债券名称	简称	代码	发行日期	到期日	债券余额(亿元)	利率(%)	还本付息方式	交易市场
华夏幸福基业股份有限公司2015年公司债(第一期)	15华夏05	122494	2015-10-22	2022-10-22	39.94	5.10	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债(第一期)	16华夏01	131617	2016-1-20	2023-1-20	15	4.88	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债(第二期)	16华夏02	136244	2016-3-3	2021-3-3	19.96	7.00	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债(第三期)	16华夏03	135302	2016-3-24	2021-3-24	30	7.40	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债(第四期)	16华夏04	135302	2016-3-24	2021-3-24	30	7.40	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债(第五期)	16华夏05	135302	2016-3-24	2021-3-24	30	7.40	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

债券名称	简称	代码	发行日期	到期日	债券余额(亿元)	利率(%)	还本付息方式	交易市场
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债(第六期)	16华夏06	135557	2016-6-20	2020-6-21	15.1	6.95	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2018年公司债(第一期)(品种一)	18华夏01	143550	2018-5-29	2022-5-30	24.68	6.80	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2018年公司债(第一期)(品种二)	18华夏02	143551	2018-5-29	2023-5-30	5.23	6.80	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2018年公司债(第二期)(品种一)	18华夏03	143693	2018-6-19	2022-6-20	19.94	7.15	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2018年公司债(第二期)(品种二)	18华夏04	150683	2018-9-10	2021-9-10	12.97	6.60	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2018年公司债(第三期)(品种一)	18华夏05	155102	2018-12-20	2023-12-20	29.87	7.00	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2018年公司债(第三期)(品种二)	18华夏06	155103	2018-12-20	2025-12-20	39.84	8.30	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司2019年公司债(第一期)	19华夏01	155273	2019-3-25	2024-3-25	9.96	5.50	按年付息,后随利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

2. 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内,上述债券付息情况如下:

债券简称	债券代码	利率(%)	付息日	是否已完成付息
16华夏债	131617	4.88	2019年1月21日	是
16华夏02	136244	4.04	2019年3月4日	是
16华夏01	135802	5.40	2019年3月11日	是
16华夏04	135302	5.19	2019年3月25日	是
16华夏05	135391	5.30	2019年4月18日	是
16华夏06	135465	5.38	2019年5月13日	是
18华夏01	143550	6.80	2019年5月30日	是
18华夏02	143551	6.80	2019年5月30日	是
16华夏07	135507	5.19	2019年6月3日	是
18华夏03	143693	7.15	2019年6月20日	是
16华夏08	135557	6.95	2019年6月21日	是
15华夏02	125848	6.00	2019年8月31日	是
15华夏03	125837	5.58	2019年9月10日	是
18华夏04	150683	7.40	2019年9月10日	是
18华夏05	122944	5.10	2019年10月22日	是
18华夏06	155102	7.00	2019年12月20日	是
18华夏07	155103	8.30	2019年12月20日	是

3. 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2019年3月,中诚信证券评估有限公司对公司主体及"19华夏01"债券出具评级报告,评定公司主体信用等级为AAA,"19华夏01"信用等级为AAA。

2019年5月,中诚信证券评估有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级,对公司主体信用等级维持AAA,各债券信用等级维持AAA,相关评级报告于2019年5月28日在上海证券交易所网站披露。

2019年6月,大公国际资信评估有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级,对公司主体信用等级维持AAA,各债券信用等级维持AAA,相关评级报告于2019年6月19日在上海证券交易所网站披露。

2019年6月,东方金诚国际信用评级有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级,对公司主体信用等级维持AAA,各债券信用等级维持AAA,相关评级报告于2019年6月20日在上海证券交易所网站披露。

公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	83.90	86.65	减少2.75个百分点
EBITDA全部债务比	7.1%	5.8%	增加1.30个百分点
利息保障倍数	1.77	2.37	-25.32

三、经营情况讨论与分析

(一)报告期内主要经营情况

报告期内,公司把握发展机遇,切实贯彻公司2019年经营计划,实现主营业务较高质量的复苏。

1. 整体业绩回顾

(1)主营业务稳健增长,销售回款显著回升

报告期内,公司主营业务稳健快速增长,实现营业收入1,052.10亿元,比上年同期增长25.55%;实现归属于上市公司股东的净利润146.12亿元,比上年同期增长24.40%。截至报告期末,公司归属于上市公司股东的净资产500.36亿元,比上年同期增长14.30%。

报告期内,公司实现销售回款1,431.72亿元,其中,产业新城业务园区结算收入368.37亿元,园区配套住宅业务签约销售额1,029.35亿元,其他业务(物业、酒店)销售额84.00亿元。公司签约销售面积共计1,184.19万平方米。

报告期内,公司通过狠抓经营,积极回款,公司全年销售商品提供劳务收到的现金达879.27亿元,同比增长17.06%。经营活动产生的现金流量流入943.78亿元,同比增长17.89%,销售回款持续增强,销售回款率提升显著。

(2)财务状况保持健康,经营质量持续提升

报告期内,公司资产负债率429.63亿元,偿债能力有充分保障;公司资产负债率为83.90%,同比下降2.75个百分点。

报告期内,公司确保经营稳健发展,加大了经营取地等资源配置方面的经营支出,全年购买商品接受服务的现金流量增长58.19%,为后续发展积蓄力量。尽管公司加大了经营支出,公司第四季度经营活动产生的现金流量净额实现77.35亿元,单季转正且同比2018年第四季度的2.32亿元增长3,230.21%。公司全年的经营活动产生的现金流量净额与融资活动产生的现金流量净额均均转正,公司现金流与资金安全有明显改善。

在公司收入、经营情况、现金流情况同比稳健增长的基础上,公司报告期内的降费增效措施不断深化,取得了较大成效,其中公司管理费用率同比下降1.95个百分点,销售费用率同比下降0.45个百分点,持续提升公司经营质量。

2. 业务板块经营情况

(1)产业新城业务

1) 产业新城业务稳健发展,异地复制成果显著

报告期内,公司产业新城及相关业务在保持环北京业务稳健发展的基础上,继续加快异地复制的推进,公司环北京以外区域在整体业绩占比持续提升,产业发展服务业务快速增长,环北京以外区域的销售力度加大。

①在业绩贡献方面,环北京区域实现收入579.79亿元,同比增长4.09%,环北京以外区域实现收入467.19亿元,同比增长81.74%,占公司主营业务营业收入的比例由上年同期的30.82%提升至44.62%。

环北京区域的产业新城园区结算收入及园区配套住宅业务签约销售额为569.63亿元,环北京以外区域的产业新城园区结算收入及园区配套住宅业务签约销售额为828.09亿元,同比增长9.51%,占公司整体业绩收入占比由上年同期的46.46%提升至57.84%;环北京区域的园区配套住宅业务签约销售额为506.54亿元,环北京以外区域的园区配套住宅业务签约销售额522.81亿元,销售占比由上年同期的43.09%提升至50.79%,环北京以外区域的销售占比由比上年同期同期提升63.68%,环北京和环杭州区域之外,环杭州区域复制成果尤为显著。

②在持续经营能力方面,公司持续保持环北京业务稳健发展的基础上,公司产业新城业务在环北京以外区域复制成果显著,环北京以外区域复制成果尤为显著。

报告期内,公司环北京以外的环北京区域招商力度持续加大,引入腾讯科技(深圳)有限公司、欣旺达动力电池有限公司动力电池项目等优质龙头企业及项目入驻产业园区,助力区域打造科技含量高、示范带动作用强的高端产业集群。报告期内,公司各地产业园区新增签约入园企业545家,新增签约投资额1,956.13亿元,同比增长17.84%;其中环北京区域新增入园企业115家,新增签约投资额337.40亿元,同比增长32.83%;环北京以外区域新增入园企业430家,新增签约投资额1,618.73亿元,同比增长15.13%。报告期内公司产业服务收入274.05亿元,同比增长73%。

公司产业新城及相关业务在环北京以外区域的快速发展,充分印证了公司产业新城模式的复制性,彰显公司高质量快速打造产业新城的能力。

2) 城市运营服务业务

报告期内,公司环北京以外的环北京区域招商力度持续加大,引入腾讯科技(深圳)有限公司、欣旺达动力电池有限公司动力电池项目等优质龙头企业及项目入驻产业园区,助力区域打造科技含量高、示范带动作用强的高端产业集群。报告期内,公司各地产业园区新增签约入园企业545家,新增签约投资额1,956.13亿元,同比增长17.84%;其中环北京区域新增入园企业115家,新增签约投资额337.40亿元,同比增长32.83%;环北京以外区域新增入园企业430家,新增签约投资额1,618.73亿元,同比增长15.13%。报告期内公司产业服务收入274.05亿元,同比增长73%。

公司产业新城及相关业务在环北京以外区域的快速发展,充分印证了公司产业新城模式的复制性,彰显公司高质量快速打造产业新城的能力。

3) 商业地产业务

报告期内,公司把握发展机遇,切实贯彻公司2019年经营计划,实现主营业务较高质量的复苏。

相关业务

在新模式方面,公司在传统重资产模式的基础上,加速开拓轻资产模式,落地北京丽泽项目首个“轻资产”业务模式。在新领域方面,公司在传统产业园区主营业务领域外,积极探索并布局包括商务综合体、公共住房、康养、科学社区等相关领域,摘牌公司武汉长江中心综合体项目,布局深圳市坪山区碧岭等城市更新项目,并持续推进公共住房、康养项目等。在新地域方面,报告期内通过北京丽泽、武汉长江中心两大标杆项目进入北京及华中片区核心圈层,开启公司新业务在核心都市圈内的布局。

(二)公司业务板块具体进展回顾

1. 产业新城业务进展

报告期内,公司坚持持续环北京业务稳健发展,打造“3+3+N”核心都市圈格局。公司在持续深耕京津冀都市圈的基础上,密集布局长三角(上海、南京、杭州、合肥)都市圈,加快布局粤港澳大湾区三个高能级核心都市圈;推进布局郑州市都市圈、武汉市都市圈和成都市三个高能级核心都市圈,以及其他重点核心都市圈。

报告期内,公司继续按照各区域的发展定位,结合自身资源禀赋,聚焦电子信息、高端装备、新能源汽车、航空装备、新材料、生物医药、文化创意等10大产业,多种形式并举,满足能源和城市发展要求,实现企业的区域落地。在固安、大厂、怀柔等京津冀都市圈区域继续保持稳健发展的基础上,公司产业新城异地复制成果显著,长三角都市圈区域发展势头强劲,环杭州、环南京和环郑州区域已跻身公司业绩增长极,高端装备、高端装备制造、物流仓储等产业集群已较成熟,嘉兴区域和溧水区域分别作为环杭州与环南京两大区域的核心,新增签约投资额增长迅速,标杆示范效应显著。报告期内公司在各区域新增包括签约腾讯科技(深圳)有限公司、欣旺达电子股份有限公司、深圳市合丰泰光电科技有限公司、昆山之奇美材料技术有限公司、上海祥云世纪网络科技有限公司等545家人园企业,新增签约投资额1,956.13亿元。

(1) 高能级核心都市圈

1) 京津冀都市圈