证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:2023-130

荣盛房地产发展股份有限公司
2023年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

1.董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、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。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第三季度报告是否经过审计

□是 ☑否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☑是 □否

追溯调整或重述原因:同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	11,181,189,556.90	9,422,673,838.25	9,424,199,099.74	18.64%	34,000,453,381.06	23,924,641,942.36	23,961,785,808.61	41.89%
归属于上市公司股东的净利润(元)	21,353,454.82	-739,846,496.45	-739,574,157.39	102.89%	129,605,573.46	-2,992,881,507.89	-2,991,834,312.71	104.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	2,522,259.74	-502,774,806.84	-502,502,467.78	100.50%	180,298,112.26	-3,312,649,866.29	-3,311,602,671.13	105.44%
经营活动产生的现金流量净额(元)	—	—	—	—	-1,064,492,112.61	2,307,798,554.53	2,312,518,415.37	-146.03%
基本每股收益(元/股)	0.0049	-0.2300	-0.2300	102.14%	0.03	-0.69	-0.69	104.35%
稀释每股收益(元/股)	0.0049	-0.2300	-0.2300	102.14%	0.03	-0.69	-0.69	104.35%
加权平均净资产收益率	0.09%	-1.90%	-1.90%	104.84%	0.56%	-8.16%	-8.16%	106.83%

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	229,182,537,987.15	249,566,123,153.43	249,651,367,255.10	-8.20%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	23,053,554,966.80	23,278,010,411.86	23,307,113,399.24	-1.09%

(二)非经常性损益项目和金额

☑适用 □不适用

单位:元

项目	本报告期金额	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	43,311,742.88	28,960,064.31	
计入当期损益的政府补助(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)	15,039,265.15	38,091,128.29	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-6,881,774.42	-51,998,458.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,383,462.95	-92,962,759.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,198,687.82	4,262,335.76	
减:所得税影响额	3,348,102.57	-18,411,922.39	
少数股东权益影响额(税后)	-4,894,839.17	-4,543,228.36	
合计	18,831,195.08	-50,692,538.80	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 ☑不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

☑适用 □不适用

1. 报告期末货币资金余额5,600,533,051.55元，比年初数9,204,234,778.41元减少39.15%，主要原因是报告期支付工程款及偿还借款所致。

2. 报告期末应收票据余额7,103,548.71元，比年初数14,812,375.25元减少52.04%，主要原因是报告期票据收回所致。

3. 报告期末短期借款余额77,410,000.00元，比年初数461,888,567.98元减少83.24%，主要原因是报告期借款偿还及展期所致。

4. 报告期末应付票据余额0.00元，比年初数501,873,510.24元减少100.00%，主要原因是报告期票据兑付及重分类所致。

5. 报告期末一年内到期的非流动负债余额16,430,403,087.81元，比年初数24,711,602,843.61元减少33.51%，主要原因是报告期借款偿还及展期所致。

6. 报告期末其他流动负债余额7,205,574,006.09元，比年初数10,724,288,111.41元减少32.81%，主要原因是报告期销项税转出所致。

7. 报告期末长期借款余额15,157,237,762.98元，比年初数10,074,933,829.00元增加50.45%，主要原因是报告期借款展期所致。

8. 报告期末应付债券余额10,352,577,550.87元，比年初数6,558,783,970.10元增加57.84%，主要原因是报告期债券重组所致。

9. 报告期末其他综合收益余额-21,799,310.04元，比年初数157,086,652.51元减少-113.88%，主要原因是报告期外币报表折算所致。

10. 年初至报告期末营业收入34,000,453,381.06元，比上年同期数23,961,785,808.61元增加41.89%，主要原因是报告期结算项目增加所致。

11. 年初至报告期末营业成本28,235,160,559.38元，比上年同期数21,638,711,595.00元增加30.48%，主要原因是报告期结算项目增加所致。

12. 年初至报告期末销售费用766,430,816.10元，比上年同期数1,149,953,406.42元减少33.35%，主要原因是报告期营销费用降低所致。

13. 年初至报告期末管理费用918,667,895.31元，比上年同期数1,361,236,287.69元减少32.51%，主要原因是报告期管理费用降低所致。

14. 年初至报告期末其他收益36,376,534.11元，比上年同期数58,362,967.40元减少-37.67%，主要原因是报告期政府补助减少所致。

15. 年初至报告期末投资收益-105,089,333.17元，比上年同期数642,392,148.83元减少116.36%，主要原因是报告期投资性收益减少所致。

16. 年初至报告期末公允价值变动收益-51,342,282.58元，比上年同期数-143,182,339.24元增加64.14%，主要原因是报告期公允价值波动减少所致。

17. 年初至报告期末资产减值损失-34,281,333.12元，比上年同期数-386,286,972.80元增加91.13%，主要原因是报告期跌价减少所致。

18. 年初至报告期末资产处置收益32,527,366.01元，比上年同期数781,474.08元增加4062.31%，主要原因是报告期资产处置增加所致。

19. 年初至报告期末营业外支出127,033,478.78元，比上年同期数200,600,397.99元减少36.67%，主要原因是报告期非日常经营支出减少所致。

20. 年初至报告期末所得税费用393,975,312.93元，比上年同期数-4,491,559.00元增加8871.46%，主要原因是报告期利润增加所致。

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	139,238	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0			
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
荣盛控股股份有限公司	境内非国有法人	21.83%	949,090,228		质押	794,101,843
					冻结	425,331,104
耿建明	境内自然人	12.88%	560,000,000	420,000,000	质押	560,000,000
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	8.50%	369,778,123		质押	320,666,306
					冻结	45,843,451
					标记	1,298,000
前海鹏城万里资本管理(深圳)有限公司-鹏城万里价值贰号私募证券投资基金	其他	2.46%	107,000,000			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.89%	82,198,259			
荣盛创业投资有限公司	境内非国有法人	1.01%	43,946,721			
刘学良	境内自然人	0.53%	23,092,608			
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500		
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.43%	18,607,144			
上海牛伞资产管理有限公司-上海牛伞如山私募证券投资基金	其他	0.43%	18,487,100			

前10名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类及数量	
		股份种类	数量
荣盛控股股份有限公司	949,090,228	人民币普通股	949,090,228
荣盛建设工程有限公司	369,778,123	人民币普通股	369,778,123
耿建明	140,000,000	人民币普通股	140,000,000
前海鹏城万里资本管理(深圳)有限公司-鹏城万里价值贰号私募证券投资基金	107,000,000	人民币普通股	107,000,000
香港中央结算有限公司	82,198,259	人民币普通股	82,198,259
荣盛创业投资有限公司	43,946,721	人民币普通股	43,946,721
刘学良	23,092,608	人民币普通股	23,092,608
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	18,607,144	人民币普通股	18,607,144
上海牛伞资产管理有限公司-上海牛伞如山私募证券投资基金	18,487,100	人民币普通股	18,487,100
杨明焕	17,220,000	人民币普通股	17,220,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明、荣盛创业投资有限公司之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。		
前10名股东参与融资融券业务情况说明(如有)	截至2023年9月30日，公司股东荣盛控股股份有限公司参与兴业证券股份有限公司融资融券股票数量110,110,300股；股东前海鹏城万里资本管理(深圳)有限公司-鹏城万里价值贰号私募证券投资基金参与东兴证券股份有限公司融资融券股票数量107,000,000股；股东上海牛伞资产管理有限公司-上海牛伞如山私募证券投资基金参与中国银河证券股份有限公司融资融券股票数量18,487,100股；股东荣盛建设工程有限公司参与广发证券股份有限公司融资融券股票数量4,548,270股。		

(二)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□适用 ☑不适用

三、其他重要事项

☑适用 □不适用

(一)公司2022年度向特定对象发行A股股票事项

公司于2022年12月21日召开的第七届董事会第二十一次会议、2023年1月6日召开的2023年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案》、《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》、《关于公司2022年度非公开发行A股股票预案的议案》等；于2023年2月23日召开的七届董事会第二十二次会议、2023年3月13日召开的第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合向特定对象发行A股股票条件的议案》、《关于公司2022年度向特定对象发行A股股票方案论证分析报告的议案》等。于2023年8月11日召开了第七届董事会第三十次会议，审议通过了《关于调整公司2022年度向特定对象发行A股股票方案的议案》、《关于公司2022年度向特定对象发行A股股票预案(修订稿)的议案》等。公司拟向不超过35名特定对象发行不超过1,304,449,155股(含)A股股票，募集资金总额不超过287,400.02万元(含本数)，募集资金拟主要用于与"保交楼、保民生"相关的房地产项目及补充流动资金。具体情况详见公司于2022年12月22日、2023年1月7日、2023年2月24日、2023年3月14日、2023年8月12日、2023年9月2日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及公司指定信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的公告(公告编号:临2022-132号、临2023-002号、临2023-014号、临2023-021号、临2023-096号、临2023-105号)。

(二)公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项

公司于2023年6月7日召开的第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第十四次会议审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》、《关于本次发行股份购买资产并募集配套资金构成关联交易的议案》等。公司拟以发行股份方式购买荣盛控股股份有限公司持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司68.39%股份。

截至本报告披露日，除本次交易预案披露的风险因素外，公司尚未发现可能导致公司董事会或者本次资产重组交易对手撤销、中止本次交易方案或对本次交易方案做出实质性变更的相关事项，本次交易相关工作正在进行。自本次交易预案披露以来，公司积极推进本次交易的各项工作，本次交易相关各项尽职调查、审计、评估等工作仍在持续推进中。待相关工作完成后，公司将再次召开董事会审议本次交易的相关事项，并按照相关法律法规的规定履行有关的后续程序。

具体情况详见公司于2023年6月9日、2023年6月17日、2023年10月9日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及公司指定信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的公告(公告编号:临2023-059号、临2023-060号、临2023-120号)。

四、季度财务报表

(一)财务报表

1、合并资产负债表

编制单位:荣盛房地产发展股份有限公司

2023年09月30日

单位:元

项目	2023年9月30日	2023年1月1日
流动资产:		
货币资金	5,600,533,051.55	9,204,234,778.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	153,092,033.28	199,344,189.33
衍生金融资产		
应收票据	7,103,548.71	14,812,375.25
应收账款	4,533,399,235.18	5,214,446,282.65
应收款项融资		
预付款项	1,967,792,953.63	2,005,760,397.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	26,968,292,257.00	26,512,698,000.95
其中:应收利息	239,429,179.19	259,649,416.45
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	153,490,693,386.51	168,210,586,564.25
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	14,460,785,632.11	15,496,796,642.67
流动资产合计	207,181,692,097.97	226,858,679,230.76
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	2,741,913,614.83	2,827,889,790.85
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,853,943,842.51	2,856,317,342.51
投资性房地产	1,818,588,140.23	1,805,112,269.32
固定资产	4,829,359,113.03	5,531,173,060.73
在建工程	764,068,005.27	700,464,111.12
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,752,199,752.61	2,063,725,211.21
无形资产	1,471,493,314.01	1,538,342,009.47
开发支出		
商誉	153,445,115.42	153,445,115.42
长期待摊费用	314,294,066.56	386,570,265.93
递延所得税资产	2,581,528,022.71	2,209,635,945.78
其他非流动资产	2,720,012,902.00	2,720,012,902.00
非流动资产合计	22,000,845,889.18	22,792,688,024.34
资产总计	229,182,537,987.15	249,651,367,255.10
流动负债:		
短期借款	77,410,000.00	461,888,567.98
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	831,225,448.56	1,008,467,914.74
衍生金融负债		
应付票据		501,873,510.24
应付账款	28,542,403,437.03	27,526,489,938.65
预收款项	842,327,889.95	933,971,355.85
合同负债	82,191,097,973.67	103,552,821,410.90
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	140,004,559.12	133,885,946.86
应交税费	6,871,263,470.92	5,639,097,657.44
其他应付款	31,337,001,781.39	29,236,079,447.58
其中:应付利息	3,207,827,088.87	1,719,352,267.32
应付股利	31,139,014.02	31,139,014.02
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	16,430,403,087.81	24,711,602,843.61
其他流动负债	7,205,574,006.09	10,724,288,111.41
流动负债合计	174,468,711,654.54	204,430,466,705.26
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	15,157,237,762.98	10,074,933,829.00
应付债券	10,352,577,550.87	6,558,783,970.10
其中:优先股		
永续债	612,651,000.00	978,565,000.00
租赁负债	2,628,107,628.86	2,326,438,650.40
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	437,552,452.89	459,724,637.63
递延所得税负债	711,123,987.63	720,714,813.97
其他非流动负债	3,731,102.97	3,731,102.97
非流动负债合计	29,290,330,486.20	20,144,327,004.07
负债合计	203,759,042,140.74	224,574,793,709.33
所有者权益:		
股本	4,348,163,851.00	4,348,163,851.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	4,448,978,254.39	4,517,479,255.87
减:库存股		
其他综合收益	-21,799,310.04	157,086,652.51
专项储备		
盈余公积	5,808,189,467.21	5,808,189,467.21
一般风险准备		
未分配利润	8,470,022,704.24	8,476,194,172.65
归属于母公司所有者权益合计	23,053,554,966.80	23,307,113,399.24
少数股东权益	2,369,940,879.61	1,769,460,146.53
所有者权益合计	25,423,495,846.41	25,076,573,545.77
负债和所有者权益总计	229,182,537,987.15	249,651,367,255.10

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:景中华 会计机构负责人:景中华

2、合并年初到报告期末利润表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	34,000,453,381.06	23,961,785,808.61
其中:营业收入	34,000,453,381.06	23,961,785,808.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	32,320,685,126.80	26,334,656,425.04
其中:营业成本	28,235,160,559.38	21,638,711,595.00
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	815,060,839.40	774,012,183.44
销售费用	766,430,816.10	1,149,953,406.42
管理费用	918,667,895.31	1,361,236,287.69
研发费用		
财务费用	1,585,365,016.60	1,410,742,952.49
其中:利息费用	1,565,783,335.50	1,587,028,950.74
利息收入	46,904,338.48	179,807,298.25
加:其他收益	36,376,534.11	58,362,967.40
投资收益(损失以"-"号填列)	-105,089,333.17	642,392,148.83
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-98,391,986.41	-139,988,505.54
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)	-51,342,282.58	-143,182,339.24
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-442,218,671.67	-472,394,102.62
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-34,281,333.12	-386,286,972.80
资产处置收益(损失以"-"号填列)	32,527,366.01	781,474.08
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	1,115,740,533.84	-2,673,197,440.78
加:营业外收入	42,521,518.45	40,412,126.06
减:营业外支出	127,033,478.78	200,600,397.99
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	1,031,228,573.51	-2,833,385,712.71
减:所得税费用	393,975,312.93	-4,491,559.01
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	637,253,260.58	-2,828,894,153.70
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	637,253,260.58	-2,828,894,153.70
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)	129,605,573.46	-2,991,834,312.71
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	507,647,687.12	162,940,159.01
六、其他综合收益的税后净额	-178,885,962.55	-431,018,183.48
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-178,885,962.55	-431,018,183.48
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		3,780,638.28
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		3,780,638.28
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		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-178,885,962.55	-434,798,821.76
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-1,588,189.61	22,674,207.71
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	-177,297,772.94	-457,473,029.47
7.其他		
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	458,367,298.03	-3,259,912,337.18
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-49,280,389.09	-3,422,852,496.19
(二)归属于少数股东的综合收益总额	507,647,687.12	162,940,159.01
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	0.03	-0.69
(二)稀释每股收益	0.03	-0.69

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:6,643,132.96元，上期被合并方实现的净利润为:1,047,195.10元。

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:景中华 会计机构负责人:景中华

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
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	10,613,034,188.09	21,740,339,615.31
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	31,684,328.44	15,147,216.50
收到其他与经营活动有关的现金	2,930,917,188.50	5,774,112,193.90
经营活动现金流入小计	13,575,635,705.03	27,529,599,025.71
购买商品、接受劳务支付的现金	10,730,530,514.76	14,275,172,066.61
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	1,325,020,335.49	1,770,836,482.33
支付的各项税费	858,906,507.03	2,573,905,123.05
支付其他与经营活动有关的现金	1,725,670,460.36	6,597,166,938.35
经营活动现金流出小计	14,640,127,817.64	25,217,080,610.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,064,492,112.61	2,312,518,415.37
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	693,930.70	846,812,101.23
取得投资收益收到的现金	5,396.20	21,953,566.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,907,742.34	1,115,214.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30,414,564.69	3,146,709,821.60
收到其他与投资活动有关的现金		490,000.00
投资活动现金流入小计	67,021,633.93	4,017,080,704.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,407,354.77	105,010,725.89
投资支付的现金		38,691,401.00
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	98,167,602.04	100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1.00	366,953,013.70
投资活动现金流出小计	152,574,957.81	510,755,140.59
投资活动产生的现金流量净额	-85,553,323.88	3,506,325,563.47
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	42,181,020.00	70,551,202.45
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	42,181,020.00	70,551,202.45
取得借款收到的现金	1,459,442,785.27	749,924,324.62
收到其他与筹资活动有关的现金		183,091,587.77
筹资活动现金流入小计	1,501,623,805.27	1,003,567,114.84
偿还债务支付的现金	2,813,565,744.62	11,491,422,339.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	704,494,981.84	2,592,004,116.39
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	73,153,201.02	441,489,332.53
筹资活动现金流出小计	3,591,213,927.48	14,524,915,788.19
筹资活动产生的现金流量净额	-2,089,590,122.21	-13,521,348,673.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,109,071.90	8,594,391.63
五、现金及现金等价物净增加额	-3,237,526,486.80	-7,693,910,302.88
加:期初现金及现金等价物余额	8,762,561,636.61	18,166,721,624.97
六、期末现金及现金等价物余额	5,525,035,149.81	10,472,811,322.09

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:景中华 会计机构负责人:景中华

(二)2023年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 ☑不适用

(三)审计报告

第三季度报告是否经过审计

□是 ☑否

公司第三季度报告未经审计。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

2023年10月30日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2023-152

江苏中南建设集团股份有限公司
2023年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

1、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2023年第三季度报告的真实、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。

2、公司董事长陈锦石，董事、财务总监夏佐波声明:保证2023年第三季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3、公司2023年第三季度报告未经审计。

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

项目	2023年7-9月	同比增减	2023年1-9月	同比增减
营业收入(元)	9,057,897,883.54	-11.34%	31,867,513,858.96	-7.23%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-403,576,787.49	5.88%	-1,201,689,079.80	41.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-823,632,148.39	-75.94%	-1,790,791,944.02	17.30%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	267,360,450.96	-94.17%
基本每股收益(元/股)	-0.105	5.88%	-0.314	41.21%
稀释每股收益(元/股)	-0.105	5.88%	-0.314	41.21%
加权平均净资产收益率	-2.84%	-0.93个百分点	-8.69%	0.44个百分点
项目	2023年9月30日		2022年12月31日	增减变动
总资产(元)	280,576,032,536.59		306,722,295,982.59	-8.52%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	12,740,981,752.38		14,425,941,059.26	-11.68%
公司总股份数	3,826,558,901		3,826,558,901	-

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元

项目	2023年7-9月	2023年1-9月
非流动性资产处置损益	-67,483,927.79	-67,535,859.69
计入当期损益的政府补助(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)	889,511.93	26,775,756.71
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	77,131.47	77,131.47
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	3,587,412.59	138,330,788.66
委托他人投资或管理资产的损益	0	0
债务重组损益	0	0
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	558,135,631.38	629,580,141.71
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	64,033,639.80	57,133,291.47
非经常性损益总额	559,239,399.39	784,361,250.33
减:非经常性损益的所得税影响数	139,809,849.84	196,090,312.58
非经常性损益净额	419,429,549.54	588,270,937.75
减:归属于少数股东的非经常性损益净影响数(税后)	-625,811.36	-831,926.47
归属于公司普通股股东的非经常性损益	420,055,360.90	589,102,864.22

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的情况。

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

单位:元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	增减变动	说明
应收票据	103,599,139.08	341,825,378.12	-69.69%	票据兑付增加
应付职工薪酬	378,386,543.01	741,441,681.95	-48.97%	薪酬支付
应收账款	8,312,280,907.22	5,939,224,384.70	39.96%	回款时间增加
项目	2023年1-9月	2022年1-9月	同比增减	说明
税金及附加	815,634,195.65	498,882,907.98	63.49%	结算增加、利润率改善
营业外收入	98,483,769.19	271,981,905.15	-63.79%	其他收入减少
营业外支出	46,005,472.63	161,082,045.78	-71.44%	其他支出减少
所得税费用	600,081,468.57	195,732,149.44	206.58%	利润率增加
信用减值损失	-294,522,586.86	-612,178,262.48	51.89%	新增减值减少
投资收益	917,425,927.60	652,959,911.26	40.50%	合联营公司结算增加
资产处置收益	602,676.84	210,352,325.41	-99.71%	资产处置减少

二、股东信息

(一)2023年9月30日前十名股东持股情况表

普通股股东总数		113,684	表决权恢复的优先股股东总数		无	
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数	持有有限售条件股份数	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	43.31%	1,657,446,144	0	质押/冻结	1,527,044,039
香港中央结算有限公司	境外法人	1.04%	39,830,949	0	—	0
上海一村投资管理有限公司-一村睿华5号私募证券投资基金	其他	0.97%	37,000,000	0	—	0
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.51%	19,662,436	0	—	0
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	10,810,498	—	0
陈黄斌	境内自然人	0.29%	11,157,100	0	—	0
陈小敏	境内自然人	0.29%	11,099,600	0	—	0
陈智颖	境外自然人	0.29%	10,972,200	0	—	0
吴海坡	境内自然人	0.28%	10,791,800	0	—	0
许福想	境内自然人	0.28%	10,770,200	0	—	0

前10名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份数	股份种类	
		股份种类	数量
中南城市建设投资有限公司	1,657,446,144	人民币普通股	1,657,446,144
香港中央结算有限公司	39,830,949	人民币普通股	39,830,949
上海一村投资管理有限公司-一村睿华5号私募证券投资基金	37,000,000	人民币普通股	37,000,000
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	19,662,436	人民币普通股	19,662,436
陈黄斌	11,157,100	人民币普通股	11,157,100
陈小敏	11,099,600	人民币普通股	11,099,600
陈智颖	10,972,200	人民币普通股	10,972,200
吴海坡	10,791,800	人民币普通股	10,791,800
许福想	10,770,200	人民币普通股	10,770,200
陈福泉	8,994,500	人民币普通股	8,994,500
上述股东关联关系或一致行动的说明	陈昱含为中南城市建设投资有限公司实际控制人的女儿。除此之外未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于《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。		
前10名股东参与融资融券业务情况说明	中南城市建设投资有限公司、上海一村投资管理有限公司-一村睿华5号私募证券投资基金、陈小敏、陈智颖、吴海坡以及陈福泉参与融资融券业务。		

注:中南城市建设投资有限公司持股数包含参与转融通业务出借的股份。

(二)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表:不适用。

三、经营情况说明

2023年第三季度，我国经济有所恢复，制造业采购经理指数(PMI)重回50%以上，市场销售活跃度增加，但投资改善仍不明显，民间投资仍在收缩，出口持续下降。经济增长的内生动力仍然不足，社会预期还没有明显改善，风险隐患仍然较多。7月24日中央政治局会议指出，当前经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足，一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多，外部环境复杂严峻。面对复杂的环境，国家强调要保持定力，扎实推动经济高质量发展。

第三季度房地产市场的压力进一步增加，单月全国商品房销售同比跌幅都接近或超过20%。企业经营更加困难，全国销售规模最大的房地产开发企业债务危机显性化。7月24日中央政治局指出要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策后，国家进行了一系列调整。8月25日住房城乡建设部、人民银行和国家金融监管总局发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。财政部、国家税务总局、住房城乡建设部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，财政部、国家税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》。8月31日，人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》、《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。各地迅速跟进，落实"认房不用认贷"政策，放松或取消限购措施。但政策的落脚点仍更多在刺激需求，非良性循环中企业的自主空间进一步收缩，在缺乏市场主体能动性的情况下，政策的效果并不明显。化解风险，发展新的模式仍然需要更多探索。

面对市场挑战，公司积极应对，保持了经营安全。在市场持续下降的情况下，公司2023年前三季度实现月均经营性现金流入27.3亿元，经营活动产生的现金流量净额2.7亿元，持续保持正值。不过期末公司货币资金91.1亿元，比2023年6月末减少18.0亿元，其中受限资金的比例由2023年6月末的48.18%增加到50.23%。公司有息负债456.4亿元，比2023年6月末减少5.8亿元。其中一年以内的各项有息负债合计225.0亿元，比2023年6月末增加8.0亿元。新的挑战进一步增加。

期末公司总负债率91.30%，比2023年6月末降低0.22个百分点；净负债率(有息负债减去货币资金与净资产的比值)149.60%，比2023年6月末上升5.22个百分点。公司总负债中实际为销售产品收到的现金，只是在有关产品没有竣工确认收入前视为负债的合同负债及相关待转销项税合计1,085.6亿元，占公司全部负债的42.38%。剔除有关负债之后，公司的负债率为52.60%，继续在行业保持低位。公司总负债和总资产同时扣除预收账款(含合同负债、预收账款和待转销项税)的负债率为85.80%，比2023年6月末降低0.07个百分点。

经过努力2023年前三季度公司营业收入318.7亿元，同比下降7.23%；综合毛利率9.43%，同比提高3.25个百分点；虽然在艰难的环境里，公司销售费率3.30%，同比增加0.82个百分点。但公司进一步严格控制支出，实现管理费用率3.43%，同比降低1.56个百分点，财务费用率1.97%，同比减低0.73个百分点。前三季度公司净亏损8.8亿元，其中归属上市公司股东的净亏损12.0亿元，同比改善41.2%。

2023年第三季度公司营业收入90.6亿元，同比下降11.4%；综合毛利率4.87%，同比提高7.04个百分点；归属上市公司股东的净亏损4.0亿元，同比改善5.9%。

分业务情况如下:

房地产业务

2023年第三季度，公司合同销售金额82.1亿元，销售面积70.3万平方米，同比分别减少44.2%和47.5%。1-9月公司合同销售金额328.9亿元，销售面积277.4万平方米，同比分别减少31.1%和30.9%。平均销售价格11,859元/平方米，同比基本不变。在销售金额中，一、二线城市占比46%，同比略有下降。

截止2023年9月末，公司全部开发项目470个，其中在建项目规划建筑面积合计约1,632万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约646万平方米，可竣工资源总面积2,278万平方米，其中一二线城市面积占比约35%，三四线城市面积占比约65%。

2023年第三季度，公司房地产业务结算收入87.8亿元，同比增加4.0%；结算毛利率9.40%，同比提高11.59个百分点。1-9月公司结算收入288.8亿元，同比增加3.1%。结算毛利率12.78%，同比提升6.43个百分点。截至期末，公司合并报表范围内已售未结算的合同负债995.6亿元，是前三季度结算收入的3.5倍。

建筑业务

2023年1-9月公司新承接(中标)项目合同总金额24.3亿元，同比减少28.7%。其中第三季度新承接(中标)项目合同总金额3.2亿元，同比减少63.2%。

2023年1-9月公司建筑业务营业收入41.9亿元，同比减少35.9%。综合毛利率-15.59%，同比下降19.22个百分点。其中第三季度营业收入8.7亿元，同比减少63.5%；综合毛利率-26.36%，同比下降28.19个百分点。

四、财务报表

1、2023年9月末合并资产负债表

单位:元

项目	2023年9月30日	2023年1月1日
流动资产:		
货币资金	9,113,523,387.83	13,746,410,155.17
交易性金融资产	2,210,335.00	1,752,502.20
应收票据	103,599,139.08	341,825,378.12
应收账款	8,312,280,907.22	5,939,224,384.70
应收款项融资	5,600,000.00	14,888,494.68
预付款项	4,972,875,747.75	3,591,837,295.50
其他应收款	42,253,890,099.82	40,246,352,456.23
其中:应收利息		
应收股利	323,450,108.68	321,466,864.68
存货	134,118,759,152.61	150,807,990,918.52
合同资产	15,292,551,726.37	17,345,118,017.27
其他流动资产	12,288,735,402.35	13,730,038,770.23
流动资产合计	226,464,025,898.03	245,765,438,372.62
非流动资产:		
长期股权投资	15,801,541,787.70	21,729,907,755.42
其他非流动金融资产	453,320,000.00	454,880,000.00
投资性房地产	8,605,964,992.36	8,953,327,837.84
固定资产	3,111,895,159.23	3,270,130,068.39
在建工程	96,033,137.21	96,033,137.21
使用权资产	559,458,530.68	570,616,094.98
无形资产	630,666,866.89	652,986,226.90
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	284,823,445.04	321,447,427.99
递延所得税资产	4,515,697,482.46	4,226,305,098.52
其他非流动资产	20,048,416,583.41	20,677,035,309.14
非流动资产合计	54,112,006,638.56	60,956,857,609.97
资产总计	280,576,032,536.59	306,722,295,982.59
流动负债:		
短期借款	7,554,547,871.86	8,556,447,824.30
应付票据	5,237,505,123.26	6,962,856,794.78
应付账款	31,677,136,165.47	31,730,400,047.78
预收款项	16,432,804.05	16,423,827.57
合同负债	99,556,981,745.32	116,419,930,564.47
应付职工薪酬	378,386,543.01	741,441,681.95
应交税费	9,718,781,414.30	8,257,673,807.26
其他应付款	52,606,595,835.00	49,422,225,540.69
其中:应付利息	743,324,846.69	755,711,055.34
应付股利	21,845,212.76	16,715,892.76
一年内到期的非流动负债	14,943,839,629.01	14,650,714,482.89
其他流动负债	8,988,935,804.44	12,025,928,644.69
流动负债合计	230,679,142,935.72	248,784,043,216.38
非流动负债:		
长期借款	19,888,480,340.49	20,205,650,666.82
应付债券	3,256,862,211.34	4,141,761,249.61
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	529,900,089.99	518,531,343.88
长期应付款	262,034,133.33	259,800,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	315,766,962.58	327,942,158.95
递延收益	201,468,073.40	204,281,294.75
递延所得税负债	991,564,576.27	991,564,576.27
其他非流动负债	32,995,301.00	35,756,200.00
非流动负债合计	25,479,071,688.40	26,685,287,490.28
负债合计	256,158,214,624.12	275,469,330,706.66
所有者权益:		
股本	3,826,558,901.00	3,826,558,901.00
资本公积	2,905,308,251.49	3,154,871,200.55
减:库存股		
其他综合收益	1,191,800,617.09	1,196,872,426.59
专项储备	752,504,672.46	762,638,983.83
盈余公积	986,000,877.68	986,000,877.68
未分配利润	3,078,808,432.66	4,498,998,669.61
归属于母公司所有者权益合计	12,740,981,752.38	14,425,941,059.26
少数股东权益	11,676,836,160.09	16,827,024,216.67
所有者权益合计	24,417,817,912.47	31,252,965,275.93
负债和所有者权益总计	280,576,032,536.59	306,722,295,982.59

法定代表人:陈锦石 主管会计工作负责人:夏佐波 会计机构负责人:夏佐波

2、2023年1~9月合并利润表

单位:元

项目	2023年1~9月	2022年1~9月
一、营业总收入	31,867,513,858.96	34,350,697,125.83
其中:营业收入	31,867,513,858.96	34,350,697,125.83
二、营业总成本	32,451,250,311.68	36,219,879,706.36
其中:营业成本	28,862,664,317.12	32,227,251,689.90
税金及附加	815,634,195.65	498,882,907.98
销售费用	1,051,837,265.01	853,626,889.63
管理费用	1,094,575,142.74	1,713,311,016.15
研发费用	208,524.41	2,464,742.20
财务费用	626,330,866.75	924,342,460.50
其中:利息费用	475,487,897.72	595,310,589.35
利息收入	41,678,839.18	100,716,815.47
加:其他收益	-125,051,144.57	74,699,893.36
投资收益(损失以"-"号填列)	917,425,927.60	652,959,911.26
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-1,121,419.12	-1,970,423.95
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-294,522,586.86	-612,178,262.48
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-243,900,070.37	-321,116,974.41
资产处置收益(损失以"-"号填列)	602,676.84	210,352,325.41
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	-330,303,069.20	-1,866,436,111.34
加:营业外收入	98,483,769.19	271,981,905.15
减:营业外支出	46,005,472.63	161,082,045.78
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-277,824,772.64	-1,755,536,251.97
减:所得税费用	600,081,468.57	195,732,149.44
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	-877,906,241.21	-1,951,268,401.41
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-877,906,241.21	-1,951,268,401.41
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.归属于母公司所有者的净利润	-1,201,689,079.80	-2,043,934,846.53
2.少数股东损益	323,782,838.59	92,666,445.12
六、其他综合收益的税后净额	-7,245,442.14	458,431.52
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-5,071,809.50	349,330.73
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-5,071,809.50	349,330.73
1.外币财务报表折算差额	-5,071,809.50	349,330.73
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,173,632.64	109,100.79
七、综合收益总额	-885,151,683.35	-1,950,809,969.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,206,760,889.30	-2,043,585,515.80
归属于少数股东的综合收益总额	321,609,205.95	92,775,545.91
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	-0.3140	-0.5341
(二)稀释每股收益	-0.3140	-0.5341

法定代表人:陈锦石 主管会计工作负责人:夏佐波 会计机构负责人:夏佐波

3、2023年1~9月合并现金流量表

单位:元

项目	2023年1~9月	2022年1~9月
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	16,352,433,810.23	32,198,062,685.01
收到的税费返还	427,922,722.18	2,271,408,027.43
收到其他与经营活动有关的现金	7,765,757,958.53	29,166,074,553.82
经营活动现金流入小计	24,546,114,490.94	63,635,545,266.26
购买商品、接受劳务支付的现金	12,359,691,087.36	16,703,433,789.74
支付给职工以及为职工支付的现金	2,088,924,183.81	3,619,414,294.38
支付的各项税费	1,332,420,340.81	2,661,410,675.26
支付其他与经营活动有关的现金	8,497,718,428.00	36,067,927,294.90
经营活动现金流出小计	24,278,754,039.98	59,052,186,054.28
经营活动产生的现金流量净额	267,360,450.96	4,583,359,211.98
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	891,868,642.21	1,777,061,301.53
取得投资收益收到的现金	16,804,391.06	174,847,296.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	104,492.10	515,562,038.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0
收到其他与投资活动有关的现金	0	1,022,790,056.91
投资活动现金流入小计	908,777,525.37	3,490,260,693.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	562,981,945.96	219,295,266.20
投资支付的现金	10,300,440.00	60,852,750.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0
支付其他与投资活动有关的现金	576,334,000.36	111,117,954.14
投资活动现金流出小计	1,149,616,386.32	391,265,970.34
投资活动产生的现金流量净额	-240,838,860.95	3,098,994,723.33
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	0	0
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	0	0
取得借款收到的现金	2,097,862,626.29	1,461,590,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0	4,255,104,858.28
筹资活动现金流入小计	2,097,862,626.29	5,716,694,858.28
偿还债务支付的现金	4,112,182,740.11	14,492,661,890.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	966,760,604.26	2,952,296,215.41
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流出小计	5,078,943,344.37	17,444,958,106.37
筹资活动产生的现金流量净额	-2,981,080,718.08	-11,728,263,248.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-539,544.82	36,371,828.67
五、现金及现金等价物净增加额	-2,955,098,672.89	-4,009,537,484.11
加:期初现金及现金等价物余额	7,490,805,273.24	14,534,715,585.23
六、期末现金及现金等价物余额	4,535,706,600.35	10,525,178,101.12

法定代表人:陈锦石 主管会计工作负责人:夏佐波 会计机构负责人:夏佐波

公司2023年第三季度财务报表未经审计。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇二三年十月三十一日