

# 荣安地产股份有限公司

## 2020 年第三季度报告



**荣安地产**  
**RONGAN**  
PROPERTY

2020 年 10 月

## 第一节 重要提示

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人王久芳、主管会计工作负责人郑伟红及会计机构负责人(会计主管人员)郑书林声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减	
总资产（元）	58,781,704,563.88	40,012,668,955.75	46.91%	
归属于上市公司股东的净资产 （元）	7,196,896,238.17	6,704,926,964.89	7.34%	
	本报告期	本报告期比上年同 期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	809,680,581.71	75.11%	4,059,521,723.06	60.84%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	15,985,999.94	-72.59%	728,474,870.78	12.01%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	6,670,786.95	-49.66%	797,793,899.11	42.92%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	-36,060,297.73	94.24%	-2,860,562,833.12	-321.37%
基本每股收益（元/股）	0.0050	-72.68%	0.2288	11.99%
稀释每股收益（元/股）	0.0050	-72.68%	0.2288	11.99%
加权平均净资产收益率	0.22%	-0.85%	10.19%	-2.38%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	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）	-135,397.92	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	28,473,054.68	
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	-150,072,674.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-24,432.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,562,595.76	

长期股权投资处置收益	25,818,797.05	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	5,550.63	
减：所得税影响额	-22,955,837.67	
少数股东权益影响额（税后）	-97,640.33	
合计	-69,319,028.33	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,281	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	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	47.93%	1,525,939,995	0	质押	1,165,650,000
王久芳	境内自然人	29.68%	945,000,000	708,750,000	质押	48,750,000
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.77%	24,403,354	0		
刘少明	境内自然人	0.76%	24,200,000	0		
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.20%	6,432,000	0		
姚杰聪	境内自然人	0.17%	5,538,989	0		
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803	0		
汪静	境内自然人	0.14%	4,499,870	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量	股份种类	
		股份种类	数量
荣安集团股份有限公司	1,525,939,995	人民币普通股	1,525,939,995
王久芳	236,250,000	人民币普通股	236,250,000
深圳市新海投资控股有限公司	163,657,953	人民币普通股	163,657,953
香港中央结算有限公司	24,403,354	人民币普通股	24,403,354
刘少明	24,200,000	人民币普通股	24,200,000
宁波舟山港集团有限公司	8,021,214	人民币普通股	8,021,214
中国证券金融股份有限公司	6,432,000	人民币普通股	6,432,000
姚杰聪	5,538,989	人民币普通股	5,538,989
宫和霞	5,447,803	人民币普通股	5,447,803
汪静	4,499,870	人民币普通股	4,499,870
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售条件普通流通股股东中，荣安集团股份有限公司、王久芳系一致行动人关系，除此外，本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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（如有）	前 10 名股东中，荣安集团股份有限公司通过信用交易担保证券账户持股 123,000,000 股，刘少明通过信用交易担保证券账户持股 18,800,000 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、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

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

适用  不适用

- 1、预付账款报告期期末余额较期初余额减少 49.86%，主要系报告期公司将预付土地款项转入存货所致。
- 2、存货报告期期末余额较期初余额增加 73.31%，主要系公司土地储备增加及项目开发投入增加所致。
- 3、其他流动资产报告期期末余额较期初余额增加 58.54%，主要系在售项目增加、预缴税款增多及待抵扣税金增加所致。
- 4、长期股权投资报告期期末余额较期初余额增加 45.77%，主要系合作项目增多，参股公司相应增加所致。
- 5、预收款项报告期期末余额较期初余额减少 100.00%，主要原因系实施新收入工具准则的影响，报告期将预收款项调整至合同负债、其他流动负债所致。
- 6、其他应付款报告期期末余额较期初余额增加 251.47%，主要系收到合作项目保证金及少数股东投入增加所致。
- 7、长期借款报告期期末余额较期初余额增加 38.79%，主要系融资贷款增加所致。
- 8、营业收入年初至本报告期末较上年同期增加 60.84%，营业成本年初至本报告期末较上年同期增加 79.38%，主要系项目交付结转增加所致。
- 9、销售费用年初至本报告期末较上年同期减少 36.21%，主要系受疫情影响，营销推广相应减少，以及根据新收入准则调整销售佣金至其他流动资产所致。
- 10、研发费用年初至本报告期末较上年同期增加 58,235,438.51 元，主要系对建筑工艺的研发投入。
- 11、财务费用年初至本报告期末较上年同期减少 149.47%，主要系本期计提合作项目财务资助利息，冲减利息费用所致。
- 12、投资收益年初至本报告期末较上年同期增加 224.99%，主要系报告期合作项目交付产生利润以及处置股权收益增加所致。
- 13、公允价值变动收益年初至本报告期末较上年同期减少 237.36%，主要系其他非流动金融资产公允价值下降所致。

### 二、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

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						无

资产重组时所作承诺	荣安集团股份有限公司	其他承诺	荣安集团股份有限公司与成功信息产业（集团）股份有限公司（公司原名）签订《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税，由荣安集团全额承担。	2007 年 12 月 07 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	其他承诺	对于成功信息产业（集团）股份有限公司通过以新增股份购买荣安集团股份有限公司相关资产所获得的土地储备，如果因违反我国有关法律法规或相关合同约定被土地主管部门无偿收回、或重组后的甬成功被征收土地闲置费，荣安集团将按注入甬成功时该土地使用权的评估值或被实际征收的土地闲置费予以全额补偿。	2008 年 01 月 08 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	在作为甬成功控股股东期间，将尽可能避免和减少与甬成功之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、《深圳证券交易所股票上市规则》以及甬成功《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理相关手续，保证不通过关联交易损害甬成功及其他股东的合法权益。	2008 年 07 月 14 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

	荣安集团股 份有限公司	关于同业 竞争、关联 交易、资金 占用方面 的承诺	(1) 在作为成功信息产业 (集团) 股份有限公司控股 股东期间, 荣安集团及控制 的企业不直接或间接从事与 甬成功构成同业竞争的业 务, 也不投资与甬成功存在 直接或间接竞争的企业或项 目; (2) 若发现荣安集团及 控制的企业直接或间接从事 与成功信息产业(集团) 股 份有限公司构成同业竞争的 业务, 或投资、计划投资与 上述业务相关的与甬成功存 在直接或间接竞争的企业或 项目, 成功信息产业(集团) 股份有限公司有权要求荣安 集团及其控制的企业停止从 事上述竞争业务、停止实施 上述竞争以及停止投资上述 相关的企业。如荣安集团及 其控制的企业已经完成投资 的, 成功信息产业(集团) 股份有限公司有权要求荣安 集团及其控制的企业转让该 项目的相关股权或经营该等 业务或企业。	2007 年 08 月 03 日		荣安集团 股份有限 公司严格 履行该项 承诺。
	荣安集团股 份有限公司	关于同业 竞争、关联 交易、资金 占用方面 的承诺	荣安集团股份有限公司承诺 在作为甬成功控股股东期 间, 将保证与甬成功在人员、 资产、财务、机构、业务等 方面相互独立。	2007 年 09 月 03 日		荣安集团 股份有限 公司严格 履行该项 承诺。
	荣安集团股 份有限公司	关于同业 竞争、关联 交易、资金 占用方面 的承诺	荣安集团股份有限公司及重 组后的成功信息产业(集团) 股份有限公司不会与王久 林、王久松实际控制的房地 产公司合作开发房地产项 目。	2007 年 11 月 15 日		荣安集团 股份有限 公司严格 履行该项 承诺。
首次公开发行或再 融资时所作承诺						无
股权激励承诺						无
其他对公司中小股 东所作承诺						无



承诺是否按时履行	是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无

## 四、金融资产投资

### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 五、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

## 六、对 2020 年度经营业绩的预计

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大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 七、日常经营重大合同

适用  不适用

## 八、委托理财

适用  不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有资金	73,539.45	3,539.45	0
合计		73,539.45	3,539.45	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

## 九、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年07月01日- 2020年09月30日	公司	电话沟通	个人	投资者	电话咨询公司的基本情况、经营状况等	-

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2020 年 09 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,905,050,265.56	6,997,153,293.65
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		
应收账款	82,397,792.96	76,167,151.21
应收款项融资		
预付款项	81,190,904.12	161,927,164.22
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,993,798,477.79	3,828,613,287.81
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	42,998,328,545.52	24,810,568,887.89
合同资产	244,625,656.49	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,285,848,814.36	1,441,774,380.31
流动资产合计	55,591,240,456.80	37,316,204,165.09
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	1,847,153,831.75	1,267,128,375.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	386,199,391.20	535,782,065.70
投资性房地产	398,552,263.37	418,341,012.93
固定资产	23,364,517.73	24,171,645.95
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,856,361.15	6,066,590.24
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用		
递延所得税资产	522,481,093.37	437,118,452.32
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,190,464,107.08	2,696,464,790.66
资产总计	58,781,704,563.88	40,012,668,955.75
流动负债：		
短期借款	1,799,634,963.46	1,835,206,397.93
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	100,260,000.00	9,755,000.00
应付账款	2,102,630,356.58	2,312,651,537.91
预收款项		18,733,745,396.86
合同负债	26,333,276,355.10	
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	19,248,878.49	73,055,415.16
应交税费	523,577,352.69	577,483,312.71
其他应付款	8,624,054,246.08	2,453,678,522.43
其中：应付利息		
应付股利	2,273,144.55	2,107,623.75
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	2,008,600,000.00	2,532,716,617.22
其他流动负债	2,747,045,787.24	
流动负债合计	44,258,327,939.64	28,528,292,200.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,316,129,334.45	4,550,714,217.78
应付债券	672,991,275.54	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	16,056,505.00	16,056,505.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	114,791,505.12	91,838,452.37
递延收益		
递延所得税负债	80,960,596.94	76,865,058.55
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,200,929,217.05	4,735,474,233.70
负债合计	51,459,257,156.69	33,263,766,433.92
所有者权益：		
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-1,706,457,476.82	-1,706,437,939.31
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	134,960,104.69	134,960,104.69
一般风险准备		
未分配利润	5,584,471,125.30	5,092,482,314.51
归属于母公司所有者权益合计	7,196,896,238.17	6,704,926,964.89
少数股东权益	125,551,169.02	43,975,556.94
所有者权益合计	7,322,447,407.19	6,748,902,521.83
负债和所有者权益总计	58,781,704,563.88	40,012,668,955.75

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：郑伟红

会计机构负责人：郑书林

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	921,375,225.53	1,546,579,045.10
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	12,168,464.04	96,809,026.89
应收款项融资		
预付款项	376,956.86	272,707.37
其他应收款	14,395,948,278.53	14,333,687,858.10
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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		
流动资产合计	15,329,868,924.96	15,977,348,637.46
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	2,718,970,228.66	2,481,324,784.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	6,635,560.05	6,635,560.05
投资性房地产	773,394.74	1,033,987.58
固定资产	3,165,853.08	4,089,466.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,854,473.47	6,056,208.18
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,790,231.45	9,575,842.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,743,189,741.45	2,508,715,849.53
资产总计	18,073,058,666.41	18,486,064,486.99
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	5,442,382.16	6,039,982.16
预收款项		220,553.90
合同负债	217,191.51	
应付职工薪酬	1,100,340.52	5,933,719.25
应交税费	50,614,481.62	68,834,717.10
其他应付款	11,781,747,371.27	13,049,538,256.75
其中：应付利息		
应付股利	2,273,144.55	2,107,623.75
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		692,806,617.22
其他流动负债	10,859.58	

流动负债合计	11,839,132,626.66	13,823,373,846.38
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	672,991,275.54	
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		
非流动负债合计	672,991,275.54	
负债合计	12,512,123,902.20	13,823,373,846.38
所有者权益：		
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	726,690,568.79	726,690,568.79
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	173,074,681.36	173,074,681.36
未分配利润	1,477,247,029.06	579,002,905.46
所有者权益合计	5,560,934,764.21	4,662,690,640.61
负债和所有者权益总计	18,073,058,666.41	18,486,064,486.99

### 3、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	809,680,581.71	462,392,311.29
其中：营业收入	809,680,581.71	462,392,311.29



利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	797,803,418.37	480,682,716.50
其中：营业成本	631,102,594.68	289,918,568.01
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	10,698,293.32	26,058,469.52
销售费用	64,204,571.76	102,116,452.00
管理费用	54,173,093.22	39,625,199.56
研发费用	38,280,334.06	
财务费用	-655,468.67	22,964,027.41
其中：利息费用	67,932,756.93	41,436,809.30
利息收入	73,223,486.11	19,468,763.48
加：其他收益	5,458,827.73	5,658,885.97
投资收益（损失以“-”号填列）	-14,763,029.39	-5,274,483.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-40,585,153.46	-5,277,484.50
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）	-19,524,172.71	54,524,015.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	45,904,463.45	-28,534,023.15
资产减值损失（损失以“-”		

号填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-91,148.17	
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	28,862,104.25	8,083,989.55
加: 营业外收入	940,361.13	897,745.27
减: 营业外支出	1,146,494.59	1,205,943.42
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	28,655,970.79	7,775,791.40
减: 所得税费用	18,612,886.40	-26,421,625.65
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	10,043,084.39	34,197,417.05
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	10,043,084.39	34,197,417.05
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	15,985,999.94	58,317,794.91
2.少数股东损益	-5,942,915.55	-24,120,377.86
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
5.其他		
(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		
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	10,043,084.39	34,197,417.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,985,999.94	58,317,794.91
归属于少数股东的综合收益总额	-5,942,915.55	-24,120,377.86
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0050	0.0183
（二）稀释每股收益	0.0050	0.0183

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：郑伟红

会计机构负责人：郑书林

#### 4、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	9,193,792.47	4,753,306.84
减：营业成本	86,864.28	1,538,754.19
税金及附加	194,267.33	110,613.28
销售费用		
管理费用	13,361,954.16	8,984,200.74
研发费用		
财务费用	-1,670,082.43	640,127.86
其中：利息费用	15,065,802.29	14,000,621.50
利息收入	16,773,925.06	13,365,291.80
加：其他收益	235,670.46	53,999.07
投资收益（损失以“—”	18,816,525.13	5,559.26

号填列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-628,522.50	5,559.26
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）	262,191,292.80	-130,860,963.43
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-91,148.17	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	278,373,129.35	-137,321,794.33
加：营业外收入	177,796.10	
减：营业外支出	118,499.26	105,367.95
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	278,432,426.19	-137,427,162.28
减：所得税费用	4,786,830.66	-1,578,404.13
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	273,645,595.53	-135,848,758.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	273,645,595.53	-135,848,758.15
（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		
5.其他		
(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	273,645,595.53	-135,848,758.15
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、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	4,059,521,723.06	2,523,980,196.34
其中：营业收入	4,059,521,723.06	2,523,980,196.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,057,308,786.96	1,963,304,583.95
其中：营业成本	2,694,681,729.56	1,502,187,119.91
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	59,518,737.29	52,490,530.01
销售费用	138,969,292.12	217,840,323.46
管理费用	143,195,658.57	115,396,285.62
研发费用	58,235,438.51	
财务费用	-37,292,069.09	75,390,324.95
其中：利息费用	116,432,842.01	135,697,064.87
利息收入	162,164,094.09	81,055,483.04
加：其他收益	28,970,848.01	8,250,672.14
投资收益（损失以“-”号填列）	63,644,377.43	-50,917,819.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	34,257,433.99	-52,597,004.57
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）	-150,072,674.50	109,255,258.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	43,068,667.71	55,870,082.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-91,148.17	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	987,733,006.58	683,133,805.80
加：营业外收入	2,849,387.94	7,502,483.43
减：营业外支出	4,584,995.54	4,082,754.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	985,997,398.98	686,553,535.12
减：所得税费用	235,444,608.64	112,725,985.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	750,552,790.34	573,827,549.46

（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	750,552,790.34	573,827,549.46
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	728,474,870.78	650,363,921.03
2.少数股东损益	22,077,919.56	-76,536,371.57
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
5.其他		
（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		
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	750,552,790.34	573,827,549.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	728,474,870.78	650,363,921.03
归属于少数股东的综合收益总额	22,077,919.56	-76,536,371.57
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2288	0.2043
（二）稀释每股收益	0.2288	0.2043

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：郑伟红

会计机构负责人：郑书林

## 6、母公司年初至报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	19,532,061.14	17,309,697.53
减：营业成本	260,592.84	2,496,205.37
税金及附加	812,118.34	1,028,491.93
销售费用		
管理费用	37,866,415.01	26,233,745.32
研发费用		
财务费用	-21,886,758.60	-15,642,309.69
其中：利息费用	47,026,647.92	42,093,217.70
利息收入	68,961,247.41	57,745,339.46
加：其他收益	408,959.46	109,346.70
投资收益（损失以“－”号填列）	1,220,783,981.10	442,212,301.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	554,783.63	29,211.74
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“－”	1,205,183.85	-164,087,591.35



号填列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-91,148.17	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,224,786,669.79	281,427,621.49
加:营业外收入	183,796.10	
减:营业外支出	1,924,315.26	111,136.76
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,223,046,150.63	281,316,484.73
减:所得税费用	6,409,778.53	5,401,230.68
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,216,636,372.10	275,915,254.05
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,216,636,372.10	275,915,254.05
(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		
5.其他		
(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	1,216,636,372.10	275,915,254.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

### 7、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	14,810,111,892.70	11,464,076,997.21
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	30,873,565,375.77	23,613,905,913.35
经营活动现金流入小计	45,683,677,268.47	35,077,982,910.56
购买商品、接受劳务支付的现	20,978,379,093.41	12,878,617,690.53

金		
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	231,985,348.64	191,716,376.55
支付的各项税费	1,330,045,711.03	943,353,584.68
支付其他与经营活动有关的现金	26,003,829,948.51	21,743,174,711.20
经营活动现金流出小计	48,544,240,101.59	35,756,862,362.96
经营活动产生的现金流量净额	-2,860,562,833.12	-678,879,452.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,498,344,395.23	2,493,121,985.05
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	177,476.15	
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	7,498,521,871.38	2,493,121,985.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,271,299.60	4,634,126.63
投资支付的现金	6,140,365,315.42	1,525,503,983.86
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		31,356,226.48
支付其他与投资活动有关的现金	1,240,885.86	
投资活动现金流出小计	6,144,877,500.88	1,561,494,336.97
投资活动产生的现金流量净额	1,353,644,370.50	931,627,648.08

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	51,990,000.00	150,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	51,990,000.00	150,000,000.00
取得借款收到的现金	7,374,816,523.08	5,884,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,440,483,647.45	725,866,122.22
筹资活动现金流入小计	9,867,290,170.53	6,760,766,122.22
偿还债务支付的现金	5,496,424,300.00	2,696,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,000,856,825.55	347,617,776.02
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	1,984,895,908.18	1,004,375,507.61
筹资活动现金流出小计	8,482,177,033.73	4,048,823,283.63
筹资活动产生的现金流量净额	1,385,113,136.80	2,711,942,838.59
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	-121,805,325.82	2,964,691,034.27
加：期初现金及现金等价物余额	6,932,251,409.19	1,728,807,061.87
六、期末现金及现金等价物余额	6,810,446,083.37	4,693,498,096.14

## 8、母公司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	110,732,438.31	153,260,453.75
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	109,662,027,710.98	58,091,435,888.74
经营活动现金流入小计	109,772,760,149.29	58,244,696,342.49
购买商品、接受劳务支付的现金	1,555,753.56	1,902,742.45

支付给职工以及为职工支付的现金	20,906,471.46	15,448,039.24
支付的各项税费	25,832,466.94	8,397,363.50
支付其他与经营活动有关的现金	110,848,093,906.80	58,734,308,043.75
经营活动现金流出小计	110,896,388,598.76	58,760,056,188.94
经营活动产生的现金流量净额	-1,123,628,449.47	-515,359,846.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	929,553,955.46	112,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,200,784,149.84	442,183,089.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	176,991.15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	21,889,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,152,404,096.45	554,183,089.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	563,304.44	3,317,903.82
投资支付的现金	1,267,930,275.00	22,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,268,493,579.44	25,317,903.82
投资活动产生的现金流量净额	883,910,517.01	528,865,185.98
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	662,630,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	662,630,000.00	
偿还债务支付的现金	672,664,300.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	375,451,587.11	53,813,144.00
支付其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流出小计	1,048,115,887.11	53,813,144.00
筹资活动产生的现金流量净额	-385,485,887.11	-53,813,144.00
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	-625,203,819.57	-40,307,804.47
加：期初现金及现金等价物余额	1,546,579,045.10	339,853,439.30
六、期末现金及现金等价物余额	921,375,225.53	299,545,634.83

## 二、财务报表调整情况说明

### 1、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,997,153,293.65	6,997,153,293.65	
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			
应收账款	76,167,151.21	76,167,151.21	
应收款项融资			
预付款项	161,927,164.22	161,927,164.22	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,828,613,287.81	3,828,613,287.81	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货	24,810,568,887.89	24,668,185,510.64	-142,383,377.25
合同资产		142,383,377.25	142,383,377.25
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,441,774,380.31	1,562,287,772.24	120,513,391.93
流动资产合计	37,316,204,165.09	37,436,717,557.02	120,513,391.93
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	1,267,128,375.01	1,267,128,375.01	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	535,782,065.70	535,782,065.70	
投资性房地产	418,341,012.93	418,341,012.93	
固定资产	24,171,645.95	24,171,645.95	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,066,590.24	6,066,590.24	
开发支出			
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51	
长期待摊费用			
递延所得税资产	437,118,452.32	437,118,452.32	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,696,464,790.66	2,696,464,790.66	
资产总计	40,012,668,955.75	40,133,182,347.68	120,513,391.93
流动负债：			
短期借款	1,835,206,397.93	1,835,206,397.93	
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	9,755,000.00	9,755,000.00	
应付账款	2,312,651,537.91	2,312,651,537.91	
预收款项	18,733,745,396.86		-18,733,745,396.86
合同负债		17,198,265,199.77	17,198,265,199.77
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	73,055,415.16	73,055,415.16	
应交税费	577,483,312.71	577,483,312.71	
其他应付款	2,453,678,522.43	2,453,678,522.43	
其中：应付利息			
应付股利	2,107,623.75	2,107,623.75	
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	2,532,716,617.22	2,532,716,617.22	
其他流动负债		1,535,480,197.09	1,535,480,197.09
流动负债合计	28,528,292,200.22	28,528,292,200.22	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	4,550,714,217.78	4,550,714,217.78	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	16,056,505.00	16,056,505.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债	91,838,452.37	91,838,452.37	
递延收益			
递延所得税负债	76,865,058.55	106,993,406.53	30,128,347.98
其他非流动负债			



非流动负债合计	4,735,474,233.70	4,765,602,581.68	30,128,347.98
负债合计	33,263,766,433.92	33,293,894,781.90	30,128,347.98
所有者权益：			
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	-1,706,437,939.31	-1,706,437,939.31	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	134,960,104.69	134,960,104.69	
一般风险准备			
未分配利润	5,092,482,314.51	5,174,388,503.02	81,906,188.51
归属于母公司所有者权益合计	6,704,926,964.89	6,786,833,153.40	81,906,188.51
少数股东权益	43,975,556.94	52,454,412.38	8,478,855.44
所有者权益合计	6,748,902,521.83	6,839,287,565.78	90,385,043.95
负债和所有者权益总计	40,012,668,955.75	40,133,182,347.68	120,513,391.93

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,546,579,045.10	1,546,579,045.10	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	96,809,026.89	96,809,026.89	
应收款项融资			
预付款项	272,707.37	272,707.37	
其他应收款	14,333,687,858.10	14,333,687,858.10	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			

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			
流动资产合计	15,977,348,637.46	15,977,348,637.46	
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	2,481,324,784.84	2,481,324,784.84	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	6,635,560.05	6,635,560.05	
投资性房地产	1,033,987.58	1,033,987.58	
固定资产	4,089,466.06	4,089,466.06	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,056,208.18	6,056,208.18	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	9,575,842.82	9,575,842.82	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,508,715,849.53	2,508,715,849.53	
资产总计	18,486,064,486.99	18,486,064,486.99	
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	6,039,982.16	6,039,982.16	
预收款项	220,553.90		-220,553.90

合同负债		210,051.33	210,051.33
应付职工薪酬	5,933,719.25	5,933,719.25	
应交税费	68,834,717.10	68,834,717.10	
其他应付款	13,049,538,256.75	13,049,538,256.75	
其中：应付利息			
应付股利	2,107,623.75	2,107,623.75	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	692,806,617.22	692,806,617.22	
其他流动负债		10,502.57	10,502.57
流动负债合计	13,823,373,846.38	13,823,373,846.38	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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			
非流动负债合计			
负债合计	13,823,373,846.38	13,823,373,846.38	
所有者权益：			
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	726,690,568.79	726,690,568.79	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积	173,074,681.36	173,074,681.36	
未分配利润	579,002,905.46	579,002,905.46	
所有者权益合计	4,662,690,640.61	4,662,690,640.61	
负债和所有者权益总计	18,486,064,486.99	18,486,064,486.99	

## 2、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说明

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。

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇二〇年十月二十九日